

AREALMÅLING OG ANVENDELSE

Adresse: Daleveien 286, 4329 Sandnes

Matrikkeldata: Gnr.1 Bnr. 273

Kommune: Sandnes

Hjemmelshaver: Solhus Park AS, Skeiehaven 56a, 4083 Hundvåg

Opplysninger over gitt av eier/megler.

Befaringsdato: 26.09.2024

Utført av

Terje Thingbø
Byggmester – Takstmann MNTF



Dato: 26.09.2024

Oppdrag
Nr.0224

Eiendom: Gnr.1 Bnr.273
Adresse: Daleveien 286, 4329 Sandnes

Kommune: Sandnes

Arealer og anvendelse

Arealberegning for boenheter:

NS 3940:2012 som utgangspunkt.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Det er ikke foretatt kontroll hva som er godkjent tegninger, bygningstype, byggesøknader eller offentlige krav/godkjenninger for eiendommen i kommunale eller statlige register.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Areal oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

BRA er oppmålt på stedet.

Enebolig med hybel – Byggeår: 2017

Arealer

NS3940:2012

Etasje		BRA m2			Anvendelse BRA oppmålt på stedet
		Totalt	P-rom	S-rom	
2.etasje		74	74		Gang,3 soverom, 2 bad.
1.etasje		145	90	55	Gang, bad, kontor/gjest, stue-kjøkken, grovkjøkken, garasjerom
U.etasje		186	121	65	VF, bad, bod 1, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom, garasjerom, bod 2, utvendig bod.
Sum totalt		405	285	120	

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Romfordeling

Reklame

Etasje:	Primærrom	Sekundærrom			
2.etasje	Gang,3 soverom, 2 bad.				
1.etasje	Gang, bad, kontor/gjest, stue/kjøkken, grovkjøkken	Garasjerom			
U.etasje	VF, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom(kjeller)	3 boder, garasjerom(kjeller)			
Arealer NS3940:2023					
Etasje		BRA m2			Anvendelse BRA oppmålt på stedet
		BRA-i	BRA-e	BRA-b	
2.etasje		74			Gang,3 soverom, 2 bad.
1.etasje		145			Gang, bad, kontor/gjest, stue/kjøkken, grovkjøkken, garasjerom
U.etasje		181	5		VF, bad, bod 1, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom(kjeller), garasjerom(kjeller), bod 2, utvendig bod.
Sum		400	5		
Sum BRA	405				

Romfordeling

Etasje:	BRA-i	BRA-e
2.etasje	Gang, 3 soverom, 2 bad.	
1.etasje	Gang, bad, kontor/gjest, stue/kjøkken, grovkjøkken, garasjerom.	
U.etasje	VF, bad, bod 1, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom(kjeller), garasjerom(kjeller), bod 2	Utvendig bod
Åpent areal TBA: 2 balkonger; 2.etasje 23m ² 1.etasje 24m ²	Balkong med utgang fra soverom. Balkong med utgang fra stue.	

Terrasse på bakkeplan er oppdelt i flere områder og er ikke oppmålt.

Sykelbod under plen har lavere takhøyde enn 1.9 meter og derfor ikke måleverdige.
Gulvflate på ca.15m².

Tegninger som er mottatt fra kommunens arkiv stemmer ikke overens med dagens bruk.
Avvik:

Rom beskrevet som «kjeller» er innredet og fremstår som oppholdsrom/TV-stue på befaringsdagen. Garasjerom («kjeller» på tegning), er målt større enn på plantegning fra kommunens arkiv.

2. etasje har en liten vinkel ut på garasjetak som ikke er på tegninger fra kommunens arkiv.

Arealmålingen var krevende da tegningene ikke stemte med dagens bruk.