


# Tilstandsrapport

 Leilighet/seksjon

 Bjørnemyrkroken 44, 1739 BORGENHAUGEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1051, bnr. 864, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 15688-26006

Eiendomsverdi ref nr: PU1142

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes



Stm. Torps vei 1A  
1738 Borgenhaugen  
Mob.: 917 34460

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Ing. Pål-H Degnes AS

### Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes  
Uavhengig Takstingeniør  
takstmann@paldegnes.no  
917 34 460



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Den vurderte leiligheten/seksjonen ligger på midten i andre etasje, i en bebyggelse med ti leiligheter fordelt på to etasjer, og med garasjer i underetasjen. Leiligheten inneholder entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og vaskerom. Til leiligheten/seksjonen tilhører det garasje i underetasjen, hvor det er plass til to biler i lengderetningen, og god plass til lagring. Leiligheten har en normal god standard, og bærer preg av forsiktig bruk.

Etter overtagelsen ble leiligheten påkostet, blant annet med skyvedørgarderobe i entrèen og på det ene soverommet. Leiligheten levert uten hvitevarer, og ble satt inn integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap. Det har også blitt oppgradert med skuffer i flere av underskapene i kjøkkeninnredningen. På baderommet har det blitt satt inn to nye høyskap, og på vaskerom/teknisk rom/bod, har det blitt satt inn en plassbesparende bereder for bedre utnyttelse av rommet.

## Leilighet/seksjon - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er takket med papp. Taktekket er besiktiget fra takfot. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør er i stål.

Ytterveggene er oppført av isolert bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel, som er beiset/malt.

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall.

Vinduene er med karm og ramme i tre, med tre-lags energiglass.

Karm og ramme er beslått utvendig med aluminium.

Ytterdøren er i malt utførelse.

Fra stua er det utgang til en veranda oppført av impregnerte materialer.

Det er felles utvendig trapp og svalgang. Trinnene er av galvanisert stål, og øvrige deler av konstruksjonene er av impregnerte materialer.

### GARASJE

I underetasjen på bygningen er det garasje med plass for to biler og lagerplass. Det er støpt gulv, veggene er av Lecablokker, og i himlingen er det gipsplater. Det er innlagt strøm, og det er montert leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Det er lagt til rette med opplegg for å installere lader til elbil.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det laminat, og på veggene er det malte slette overflater og tapet. I himlingene er det malte slette overflater. Mellom etasjene/leilighetene er det tradisjonelt trebjelkelag isolert med mineralull.

Det er lagt til rette for installering av stålpipeline, med gjennomføring i takkonstruksjonen.

Innvendig i leiligheten er det malte en-speils fyllingsdører.

Det er skyvedørgarderobe i entrèen, og på det ene soverommet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med WC, servant og dusjnische

Baderommet har en standard fra byggetiden, og arbeidene kan dokumenteres av utbygger.

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte slette overflater.

På gulvet er det fliser, og det er lokalt fall til sluket i dusjnischen.

Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Det er elektriske varmekabler i gulvet.

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.

Baderommet er utstyrt med WC, servant, dusjnische og en skapinnredning med slette fronter.

Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboileilighet, og dels på vegg mot vaskerommet, hvor det er tekniske installasjoner.

### Vaskerom.

Vaskerommet har en standard fra byggetiden, og arbeidene kan dokumenteres av utbygger.

Det er malte slette overflater på både vegger og i himling.

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.

Det er elektriske varmekabler i gulvet.

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.

Rommet er utstyrt med røropplegg for vaskemaskin.

Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på vaskerommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboileilighet, dels på vegg mot baderommet, og på vegg med tekniske installasjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Over koketoppen er det ventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig i leiligheten er det vannledninger av rør-i-rør system. Rørskapet med vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet.

Innvendig i leiligheten er det avløpsrør av plast/PVC.

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene.

Der er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.

En varmtvannsbereder på 160 liter er plassert på vaskerommet.

Det er varmekabler i gulvet på baderommet, vaskerommet, og i deler av entrèen.

Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og 11 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av oppfylte faste masser.

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av Lecablokker som

# Beskrivelse av eiendommen

er pusset utvendig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

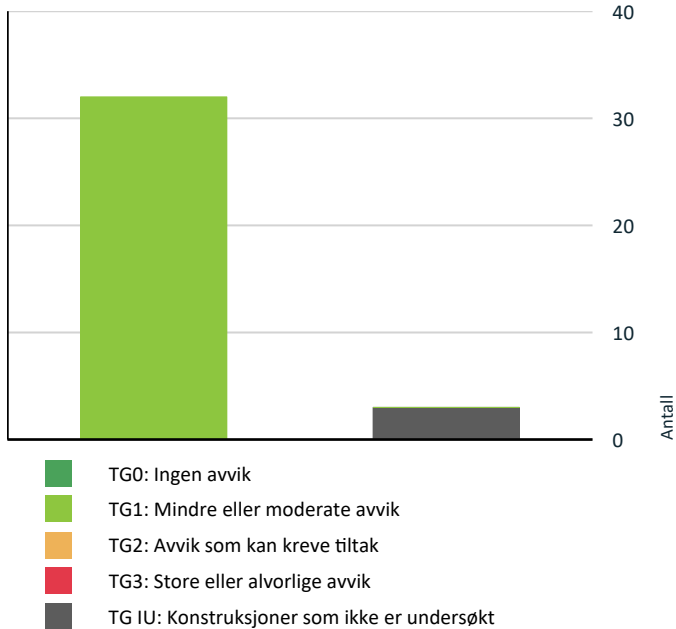
## Leilighet/seksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På de innhentede tegningene er det tegnet inn ett tredje soverom, som i denne leiligheten ikke er avdelt men som er en del av stua.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og dusjnise > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > vaskerom. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med arealmåling på eiendommen/seksjonen Bjørnemyrkroken 44 i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt den 2/3-26 av Kjersti Irene Karlsen. Hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens/seksjonens tekniske tilstand i forbindelse med omsetning av denne. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå.

Boligen ble ferdigstilt i 2024, og det er dette som er utgangspunktet for referansenivået i rapporten med mindre annet er beskrevet.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Leilighet/seksjon

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET/SEKSJON

### Byggeår

2024

### Kommentar

Tatt ut fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Yttertaket er tekket med papp. Taktekket er besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er i stål.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført av isolert bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel, som er beiset/malt.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas jevnlig kontroll med hensyn til eventuell utvikling av fukt og kondens i takkonstruksjonen. Dette kan være visuell kontroll i himling innvendig, og tegn til fukt/kondens i takfot utvendig.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduene er med karm og ramme i tre, med tre-lags energiglass. Karm og ramme er beslått utvendig med aluminium.

### Dører

#### Beskrivelse

Ytterdøren er i malt utførelse.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stua er det utgang til en veranda oppført av impregnerte materialer.

## ! TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er felles utvendig trapp og svalgang. Trinnene er av galvanisert stål, og øvrige deler av konstruksjonene er av impregnerte materialer.

## ! TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

#### GARASJE

I underetasjen på bygningen er det garasje med plass for to biler og lagerplass. Det er støpt gulv, veggene er av Lecablokker, og i himlingen er det gipsplater. Det er innlagt strøm, og det er montert leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Det er lagt til rette med opplegg for å installere lader til elbil.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

På gulvene er det laminat, og på veggene er det malte slette overflater og tapet. I himlingene er det malte slette overflater.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Mellom etasjene/leilighetene er det tradisjonelt trebjelkelag isolert med mineralull.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er lagt til rette for installering av stålpipe, med gjennomføring i takkonstruksjonen.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig i leiligheten er det malte en-speils fyllingsdører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er skyvedørgarderobe i entrèen, og på det ene soverommet.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE

### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet har en standard fra byggetiden, og arbeidene kan dokumenteres av utbygger.

## 2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte slette overflater.

## 2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er lokalt fall til sluket i dusjnisen. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

## 2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.



Sluket i dusjnisen.

## 2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med WC, servant, dusjnise og en skapinnredning med slette fronter.

## 2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboileilighet, og dels på vegg mot vaskerommet, hvor det er tekniske installasjoner.

## 2. ETASJE > VASKEROM.

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet har en standard fra byggetiden, og arbeidene kan dokumenteres av utbygger.

## 2. ETASJE > VASKEROM.

### ! TG I Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er malte slette overflater på både vegger og i himling.

## 2. ETASJE > VASKEROM.

### ! TG I Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.  
Det er elektriske varmekabler i gulvet.

## 2. ETASJE > VASKEROM.

### ! TG I Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.



Sluket på vaskerommet.

## 2. ETASJE > VASKEROM.

### ! TG I Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet er utstyrt med røropplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > VASKEROM.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

## 2. ETASJE > VASKEROM.

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på vaskerommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboleilighet, dels på vegg mot baderommet, og på vegg med tekniske installasjoner.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap.

## 2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Over koketoppen er det ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendig i leiligheten er det vannledninger av rør-i-rør system. Rørskapet med vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet.



Samleskap med vannmåler og stoppekran.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendig i leiligheten er det avløpsrør av plast/PVC.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Der er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

En varmtvannsbereder på 160 liter er plassert på vaskerommet.

## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er varmekabler i gulvet på baderommet, vaskerommet, og i deler av entréen.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og 11 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

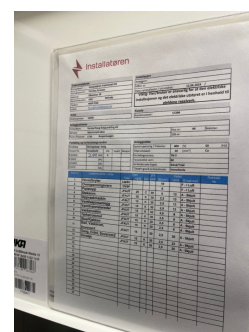
Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget ble installert i 2024.



Sikringsskapet.



Kursfortegnelsen.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen består av oppfylte faste masser.

### TG1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av Lecablokker som er pusset utvendig.

# Tilstandsrapport

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er felles brannvarslingssystem for hele bygningen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet/seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	88			88	19
Underetasje		42		42	
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>42</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>130</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad med wc, servant og dusjnise, vaskerom.		
Underetasje		Garasje med plass for to biler og lagerplass.	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på verandaen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* På de innhentede tegningene er det tegnet inn ett tredje soverom, som i denne leiligheten ikke er avdelt men som er en del av stua.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bebyggelsen ble ferdigstilt i 2024.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1051	864		16	2953 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Eiet

### Adresse

Bjørnemyrkroken 44

### Hjemmelshaver

Kjersti Irene Karlsen har hjemmel til seksjonen/eiendommen.

### Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Den vurderte seksjonen har ideelle 1/18-deler av tomtegrunnen.

### Boligselskap

Sameiet Bjørnemyr 1.3

### Eierandel

1 / 18

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Surfellingen/Fjelldal i tidligere Skjeberg kommune. Området består av ny og noe eldre boligbebyggelse, beliggende i umiddelbar nærhet til friluftsområder med lysløype. Det er kort avstand til barnehage og det er gangavstand til Borgen barneskole. Det er også gangavstand til bussholdeplass og butikker, og avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 5 km.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Området er regulert.

### Om tomten

Det er felles tomt for sameiet. Tomten er skrånende, og er dels opparbeidet med enkle grøntarealer. Trafikkarealer og gangarealer er asfaltert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU1142>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon