Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kongsrudveien 77, 1735 VARTEIG
SARPSBORG kommune
gnr. 3014, bnr. 6

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13794-2125 **Eiendomsverdi ref nr:** OM8856

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn-André Isnes

Witek™
TAKST OG EIENDOM

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 9 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser om følgende oppussings-/rehabiliteringsarbeid som berører eiendommen:

Boligen er oppført i 1993. Ved tilstandsrapporten i 2019 var boligen allerede oppgradert innvendig, blant annet med fornyet kjøkken, rehabilitert bad og oppgradering av deler av elektrisk anlegg. Dreneringen var den gang opplyst å være fra byggeåret.

Selger opplyser at grunnmuren ble drenert og isolert i 2023 i forbindelse med tilkobling til offentlig vann og avløp. Det ble samtidig lagt nye stikkledninger for vann og avløp, montert kvernpumpe og tidligere septiktank ble fjernet. Det er også utført overflateoppussing av flere rom, verandaen ble forlenget i 2023, og et rom i underetasjen ble ferdigstilt i 2026.

Det er utført enkelte elektriske arbeider i eiertiden, blant annet elbillader og oppgradering av strøm til kjeller. Det foreligger opplysninger om samsvarserklæringer for disse arbeidene. Luft-til-luft varmepumpe ble installert i 2020.

Selger opplyser at veranda er forlenget uten godkjent søknad. Selger kjenner ellers til noe riss i grunnmuren og tidligere mus på loftet, hvor tiltak er gjennomført.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av Brettex, og det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Normal elde og værslitasje på bakgrunn av alder.
Det er malte hovedytterdører. Normal elde og værslitasje på bakgrunn av alder.
Balkongdør i tre med 3-lags glass. Behov for noe justering.
Fra stua i 1. etasje er det utgang til en dels overbygd veranda med gulv av impregnerte materialer og rekkverk i malte trekonstruksjoner. Verandaen ble forlenget med ca. 2 meter i 2023, opplyst utført som egeninnsats.
Ved inngangspartiet i underetasjen er det etablert en uteplass på terrengnivå med gulv av impregnerte materialer.
Trapper i trekonstruksjon.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er av laminat, flis og betong.
Veggene er overflatebehandlet med tapet og panelplater.
Himlingen er med himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Boligen har én elementpipe som er pusset og malt gjennom etasjene og helbeslått over tak. Sotluke er plassert i bod i underetasjen.
Det er tilknyttet to vedovner til pipen. I 1. etasje er det montert vedovn av typen Åsgard, modell Åsgard 1-6. I 2. etasje er det montert vedovn fra Aduro A/S, modell Aduro 1-20.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Baderommet ble renovert i 2017. Arbeidene ble i hovedsak utført som egeninnsats av tidligere eier, som opplyses å være utdannet murer.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
På gulvet er det malt betong. På veggene er det malte pussede overflater. I himlingen er det malte plater.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettet er innredet med gulvmontert toalett og servant.
Elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendig i huset er det i hovedsak kobber vannledninger.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Boligenen har sentral avtrekk med motor plassert over på loft. Det er avtrekk fra bad/vaskerom/tolatt og kjøkkenventilator. Ellers naturlig ventilert med luftespalte i vinduene og luker i vegger.
Det ble installert luft-til-luft varmepumpe av Isnes Varmepumper i 2020, med service opplyst utført i 2023.
En varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerommet.
Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og kurser med automatsikringer.
Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert og fornyet av tidligere eier i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.
Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Dreneringen rundt boligen ble fornyet i 2023. I forbindelse med tilkobling av offentlig avløp ble de resterende tre veggene rundt boligen gravd opp. Grunnmuren ble etterisolert med ca. 5 cm isolasjon, og det ble etablert ny drenering og ny grunnmursplate rundt hele boligen. Det ble deretter tilbakefylt med drenerende masser.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Eiendommen ble tilkoblet offentlig vann og avløp i 2023. Skarpnord Maskin utførte gravearbeidene og tilkoblingen, og det ble lagt nye stikkledninger for vann og avløp samt montert kvernpumpe.
Tidligere septiktank ble fjernet. Det ble samtidig lagt nytt vannrør helt inn i boligen. Innvendige rørarbeider i forbindelse med tilkoblingen ble utført av Langsholt.
Eiendommen ble tilkoblet offentlig vann og avløp i 2023. Tidligere privat brønnvann er beholdt og benyttes fortsatt til utvendig

Beskrivelse av eiendommen

vannforsyning, herunder hageslange, vann til hundegård og vann til beite. Det er etablert eget pumpe-/trykkanlegg for brønnvannet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m²
Totalpris	6 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Selger opplyser at verandaen er forlenget med ca. 2 meter, og at det er oppført et mindre bygg som benyttes til diverse lagring. Selger opplyser at veranda er forlenget uten godkjent søknad.

Fjøs/stall

• Det foreligger ikke tegninger

Skjul/høylager

• Det foreligger ikke tegninger

Stall

• Det foreligger ikke tegninger

Redskapskjul

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjent søkt, men mangler ferdigattest.

Uthus/hønsehus

• Det foreligger ikke tegninger

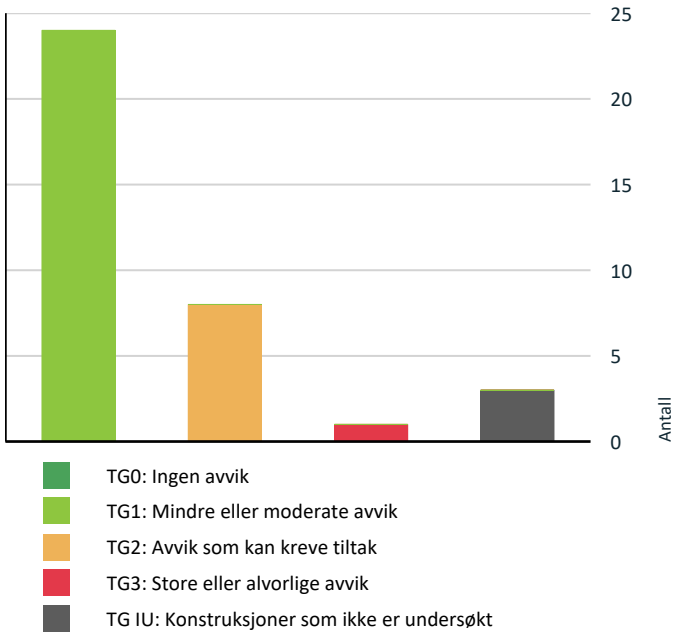
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

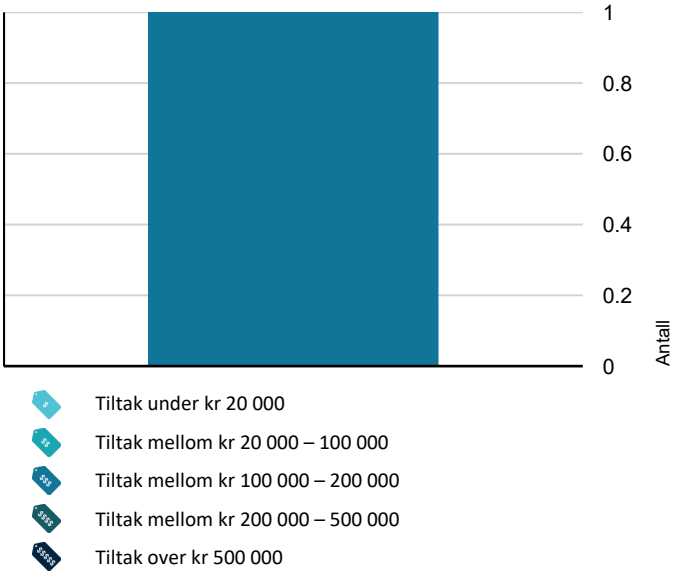
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - 1	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget for selgeres eiertid.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1993

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.






TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av Brettex, og det er kaldtloft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Pappskott er klemt tett opp mot undertaket, noe som hindrer fri luftstrøm fra raft til møne. Dette reduserer evnen til å transportere ut fukt, og øker risikoen for kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.






TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Normal elde og værslitasje på bakgrunn av alder.

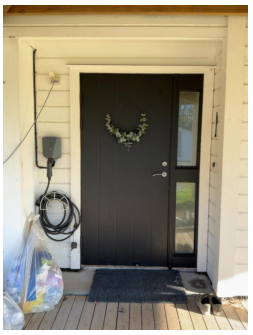
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte hovedytterdører. Normal elde og værslitasje på bakgrunn av alder.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i tre med 3-lags glass. Behov for noe justering.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stua i 1. etasje er det utgang til en dels overbygd veranda med gulv av impregnerte materialer og rekkverk i malte trekonstruksjoner. Verandaen ble forlenget med ca. 2 meter i 2023, opplyst utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

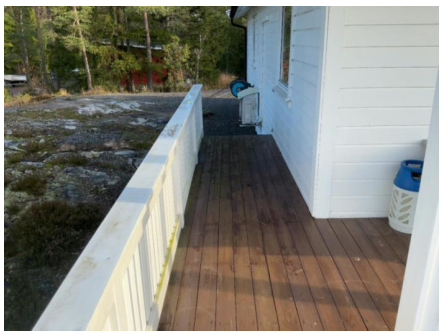
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved inngangspartiet i underetasjen er det etablert en uteplass på terrengnivå med gulv av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, flis og betong.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Det er fliser med bom i hallen i underetasjen. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med tapet og panelplater. Himlingen er med himlingsplater.

Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har én elementpipe som er pusset og malt gjennom etasjene og helbeslått over tak. Sotluke er plassert i bod i underetasjen.

Det er tilknyttet to vedovner til pipen. I 1. etasje er det montert vedovn av typen Åsgard, modell Åsgard 1-6. I 2. etasje er det montert vedovn fra Aduro A/S, modell Aduro 1-20.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er laminat på betong. Veggene har panel, og det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tatt noen mus på loft, utført tiltak. Kan være noe mus tidlig høst i uthus.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det tidligere er registrert mus på loftet. Det er fanget noen mus, og det er utført tiltak for å begrense videre inntrengning. Eier opplyser også at det kan forekomme noe mus i uthus tidlig på høsten.

Konsekvens/tiltak

• Mus kan medføre skader på isolasjon, bygningsmaterialer og tekniske installasjoner. Utførte tiltak bør følges opp, og eventuelle åpninger eller mulige inngangspunkter bør holdes tette. Uthus bør kontrolleres jevnlig ved tegn til aktivitet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderommet ble renovert i 2017. Arbeidene ble i hovedsak utført som egeninnsats av tidligere eier, som opplyses å være utdannet murer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.





1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Kjøkkeninnredningen i veien.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

På gulvet er det malt betong. På veggene er det malte pussede overflater. I himlingen er det malte plater.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet er fra byggeåret 1993 og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og mikrobølgeovn. Hvitevarer er ikke vurdert. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig i huset er det i hovedsak kobber vannledninger. Deler av røropplegget har blitt skiftet i forbindelse med oppussingen av baderommet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligenen har sentral avtrekk med motor plassert over på loft. Det er avtrekk fra bad/vaskerom/tolatt og kjøkkenventilator. Ellers naturlig ventilert med luftespalte i vinduene og luker i vegger.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det ble installert luft-til-luft varmepumpe av Isnes Varmepumper i 2020. Siste opplyste service er fra november 2026.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

En varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerommet.



⚠ 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 bygningssakkyndig 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 kurser med automatsikringer.

Tilstandsrapport

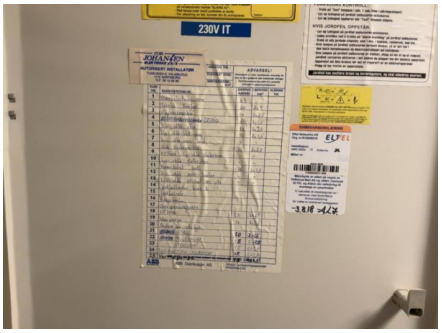
Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert og fornyet av tidligere eier i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.

I nåværende eiers eiertid er anlegget opplyst utvidet med blant annet elbillader og oppgradering av strøm til rom i underetasje. Det foreligger opplysninger om arbeider utført av Lyn Elektro i 2020 og 2023 og Kaaen Elektro i 2026. Selger opplyser at det foreligger samsvarserklæringer for disse arbeidene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget for selgeres eiertid.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav. Det anbefales at samsvarserklæring innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør arbeidene kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen rundt boligen ble fornyet i 2023. I forbindelse med tilkobling av offentlig avløp ble de resterende tre veggene rundt boligen gravd opp. Grunnmuren ble etterisolert med ca. 5 cm isolasjon, og det ble etablert ny drenering og ny grunnmursplate rundt hele boligen. Det ble deretter tilbakefylt med drenerende masser.

Arbeidene ble dels utført som egeninnsats, herunder oppgraving, isolering av grunnmur og montering av grunnmursplate/papp, med bistand fra Øby Anlegg.

Det er ikke registrert opplysninger om kjente problemer med dreneringen etter tiltakene i 2023. Dreneringens funksjon bør følges opp over tid, og terrengfall, nedløp og bortledning av overflatevann bør vedlikeholdes slik at vann ikke ledes inn mot grunnmuren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport






TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Det er registrert enkelte riss i grunnmuren på hovedhuset.

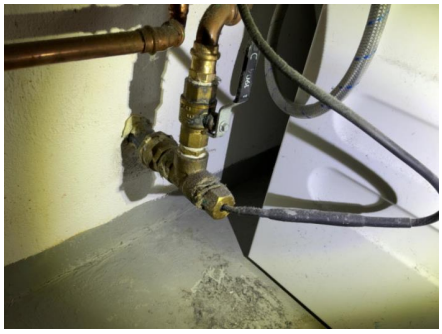
Konsekvens/tiltak:
Riss kan oppstå som følge av bevegelser, svinn eller setninger i konstruksjonen. Forholdet bør følges over tid, og eventuelle endringer i rissbredde eller nye sprekker bør undersøkes nærmere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen ble tilkoblet offentlig vann og avløp i 2023. Skarpnord Maskin utførte gravearbeidene og tilkoblingen, og det ble lagt nye stikkledninger for vann og avløp samt montert kvernpumpe. Tidligere septiktank ble fjernet. Det ble samtidig lagt nytt vannrør helt inn i boligen. Innvendige rørarbeider i forbindelse med tilkoblingen ble utført av Langsholt.



Med varmekablel.

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - 1

Beskrivelse

Eiendommen ble tilkoblet offentlig vann og avløp i 2023. Tidligere privat brønnvann er beholdt og benyttes fortsatt til utvendig vannforsyning, herunder hageslange, vann til hundegård og vann til beite. Det er etablert eget pumpe-/trykkanlegg for brønnvannet.

Konsekvens/tiltak:
Det bør sikres at brønnvannsanlegget er tydelig adskilt fra den offentlige drikkevannsforsyningen, slik at det ikke kan oppstå tilbakestrømning eller sammenkobling mellom anleggene. Anlegget bør vedlikeholdes og kontrolleres etter behov.



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget for selgeres eiertid.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav. Det anbefales at samsvarserklæring innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør arbeidene kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bygninger på eiendommen

Fjøs/stall



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Omtrentlig byggeår, oppgitt ved befaringen

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er oppført i to etapper, og den eldste delen har vegger av sementblokker som er pusset både utvendig og innvendig. Tilbygget er av isolert bindingsverk og er kledd utvendig med trepanel. Taket er en sperrekonstruksjon, og er tekket med eldre flat sementstein. Innvendig er det støpt gulv. Det er innlagt ett enkelt strømopplegg, og det er innlagt vann fra borevann. Inn til bygningen er det en overbygd plass, som har vært benyttet som oppstillingsplass i forbindelse med vask og stell av hest og nå som hundegård.

Det er foretatt arbeider med oppgraderinger over tid, men bygningen har dels en eldre standard med slitasje. Det må kunne forventes behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger. Det er ikke montert takrenner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Skjul/høylager



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Antatt omtrentlig byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Skjulet er oppført i meget enkle trekonstruksjoner, fundamentert på stablet naturstein. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med Ondulineplater. Innvendig er det tregulv med dårlig hold og jordgulv.

Bygningen har generelt en eldre enkel standard, og det må kunne forventes behov for reparasjoner og vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Stall



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Omtrentlig byggeår, oppgitt ved befaringen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er oppført i enkle trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med korrugerte plater. Det er plassbygde dører og port, samt et enkelt elektrisk anlegg. Innvendig er det etablert én stallboks.

Det er utført enkelte reparasjoner og oppgraderinger over tid. Bygningen har likevel gjennomgående enkel og delvis eldre standard, med normal bruksslitasje. Det må påregnes videre vedlikehold og enkelte reparasjoner for å opprettholde funksjon og brukbarhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Redskapskjul



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er oppført i trekonstruksjoner på støpte pilarer. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med korrugerte plater. Fronten er åpen, og det er grunnen er gruset.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus/hønsehus



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Omtrentlig byggeår, oppgitt ved befaringen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dette uthuset er oppført i trekonstruksjoner på fundamenter av stablet stein. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med korrugerte plater. Gulvet er støpt. Innvendig er veggene kledd med trepanel, og i himlingen er det malte plater.

Bygningen har generelt en eldre standard med slitasje, og det er setninger og skjevheter i deler av konstruksjonen. Det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Redskapsbod oppført i enkle trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter av Leca lagt direkte på terreng. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m²/157 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad, Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Kontor, 2 Bod

Andre bygg: Fjøs/stall, Skjul/høylager, Stall, Redskapskjul, Uthus/hønsehus, Bod
Bruksareal andre bygg: 80 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 500 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand, hvor det gjøres fradrag i verdien som følge av elde, slitasje og evt. skader. Det kan være avvik mellom teknisk verdi og markedsverdien på boligeiendommer, og det normale er at teknisk verdi pluss tomteverdi ligger noe over markedsverdien.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**75 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 150 000**

Fjøs/stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Fjøs/stall	Kr.		**110 000**

Skjul/høylager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Skjul/høylager	Kr.		**40 000**

Stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Stall	Kr.		**160 000**

Redskapskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Redskapskjul	Kr.		**200 000**

Uthus/hønsehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Uthus/hønsehus	Kr.		**40 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 760 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 550 000**

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

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

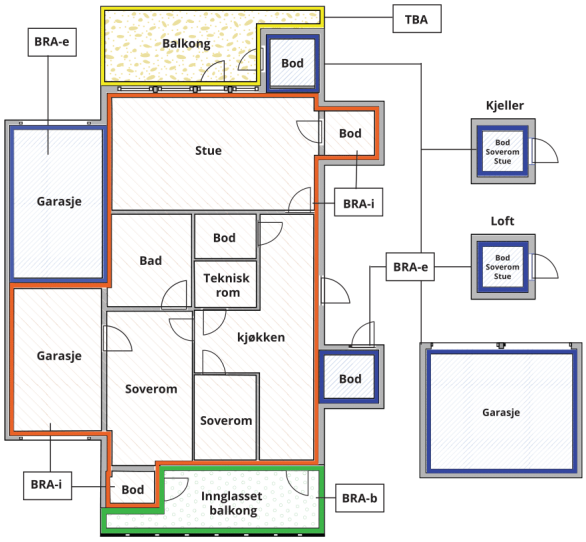
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	81			81	42
Underetasje	76			76	14
SUM	**157**				**56**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, soverom, soverom 2, kontor, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selger opplyser at verandaen er forlenget med ca. 2 meter, og at det er oppført et mindre bygg som benyttes til diverse lagring. Selger opplyser at veranda er forlenget uten godkjent søknad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Fjøs/stall

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Takhøyden i eldre del er ca. 1,90 meter, og takhøyden i tilbygget er ca. 2,60 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Skjul/høylager

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lager	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Stall

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Redskapskjul

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Kommentar

Overbygd lagerplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjent søkt, men mangler ferdigattest.

Uthus/hønsehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Glenn Berndt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	3014	6		0	72540.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kongsrudveien 77

Hjemmelshaver
Berndt Glenn, Berndt Merete Grimsøen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett nord for Varteig skole og har en landlig og usjenert beliggenhet. Området består av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk. I nærområdet er det fine turområder. Det er ca 3 km til Varteig barne-og ungdomsskole og idrettsplass. Avstand til Sarpsborg sentrum er ca 13 km.

Adkomstvei

Fra Kongsrudveien til gårdstunet er det ca. 250 meter med privat vei. Stikkvei vedlikeholdes/brøytes sammen med nærmeste nabo.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen berøres av flere registrerte datasett, herunder aktsomhetskart for kvikkleireskred og flom, mulig marin leire, radonaktsomhet, dyrkbar jord, kartlagte friluftslivsområder, naturtyper samt støykartlegging fra veg.

Opplysningene er hentet fra offentlige kartgrunnlag og angir kartlagte forhold og aktsomhetsområder. Registreringene innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader eller problemer på eiendommen, men forholdene kan være relevante ved fremtidige terrenginngrep, byggearbeider eller annen utvikling av eiendommen.

Om tomten

Tun, jord og skog:

Gårdstunet ligger lunt og usjenert til i enden av privat gårdsvei. Gårdsplassen er av romslig størrelse med god plass til håndtering av større maskiner og utstyr samt adkomst til de ulike driftsbygningene. Eiendommen er for øvrig pent opparbeidet med gruset gårdsplass og fint ivaretatte grønt soner.

Den dyrkede marken er på til sammen 12 dekar og benyttes i dag til beite og småskala grasproduksjon. Jorda har ingen driftsmessig betydning, men fungerer bra til sitt formål som beite.

Den produktive delen av skogen er på 50,2 dekar og er ifølge Nibio inndelt i følgende bonitetsklasser:
Høy bonitet: 3,4 dekar
Middels bonitet: 4,5 dekar
Lav bonitet: 42,3 dekar

I 2018 ble det tatt ut ca. 265 kbm tømmer helt syd i skogsteigen. Ifølge selger er det utover dette ikke noe øvrig uttak av skogen. Basert på denne informasjonen vil man måtte anta skogsteigen for øvrig i all hovedsak består av hogstmodent tømmer.

Eiendommen har ingen skogbruksplan så det foreligger ingen beregninger på gjenstående volum pt. Det er heller ikke registrert noen skogfondkonto på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere boligsalgsrapport	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	
2	05.11.2026	
3	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*