

Tilstandsrapport

📍 St. Marie gate 42, 1706 SARPSBORG

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 1592, snr. 2

Andelsnummer 28

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 78 m²



Befaringsdato: 06.09.2023

Rapportdato: 11.09.2023

Oppdragsnr.: 21001-1112

Referansenummer: UZ8202

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp



Gyldig rapport
11.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

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



Witek™
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig



Ole Petter Sjøtorp
Uavhengig Takstingeniør
ole@witek.no
958 11 011

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten som ligger i 4 etasje med entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod. Fra stuen er det utgang til en balkong.

I felles gang er det heis.

Leiligheten fremstår med overflater og utstyr med normal bruksslitasje.

Bygget ble opprinnelig oppført i 1979 som et næringsbygg og de senere årene er deler av bygget omgjort til leiligheter i 2018. Det er nå 38 leiligheter. På grunnplanet er det idag treningssenter.

Det er en pågående tvist mellom borettslaget og utbygger når det gjelder støy fra treningssenteret og mangelliste for fellesområdene.

Les hele rapport for informasjon om avvik og de ulike bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør(EI30/43dB) og 1 stk malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Balkong i betong med flis og glassrekkverk med aluminiumsrammer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Flatt tak.
Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner som er tilknyttet leilighet er av plastbelagt stål.
Veggene som er tilknyttet leilighet er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning består av fasade plater av fiberceement eller lignende og stående kledning.
Antatt byggegrunn av leirholdige masser.
Betonggrunnmur med antatt stripefundamenter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er parkett.
På vegger det malte flater.
I himling er det malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har felles ståltrapp med belegg i trinn og stålrekkverk.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Flis på vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatte fronter med laminat benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Komfyrvakt.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Bygningen har balansert ventilasjon med sentral i garderobe.
Felles varmtvann i sameiet, oppvarmet med fjernvarme.
Calling anlegg med kamera og fjernåpning.
Radiatorene som er varmet opp fra felles fyringsanlegg med fjernvarme.
32 AHS med div. jordfeilsautomater.
Røykvarsler, sprinkel anlegg og brannslange under kjøkkenbenk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	78	74	4
Sum	78	74	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

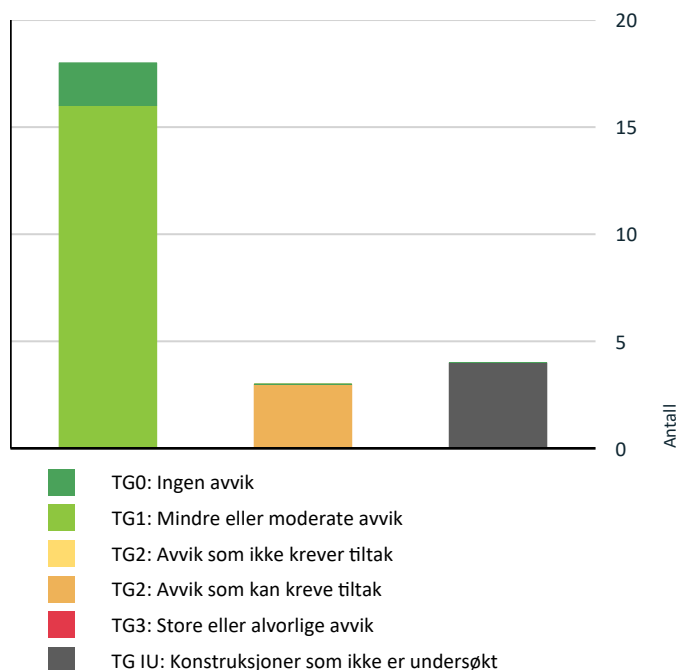
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Eier/ekvirent 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/ekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstmann, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

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.

Oppdraget

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bom i fliser og misfarging i fuger.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert bom i flis og sprekk i fug.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Opprinnelig bygningsmasse er fra 1979, men denne delene er fullstendig bygget ny i 2018.

UTVENDIG

Vinduer

! TG 1

Malte trevinduer med 3-lags glass.



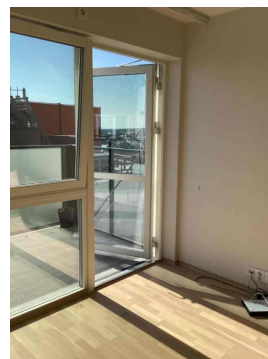
Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør(EI30/43dB) og 1 stk malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.



Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

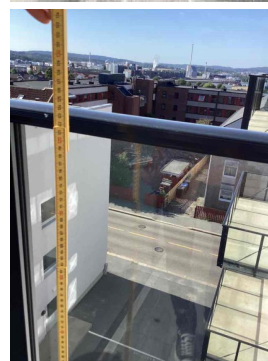
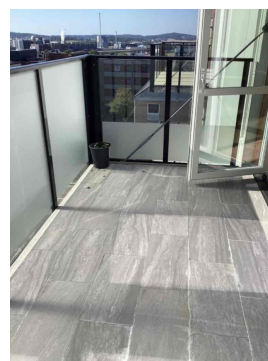
! TG 2

Balkong i betong med flis og glassrekkverk med aluminiumsrammer.

Fliser på balkong er utført av tidligere eier og antatt utført i 2018.

Vedlikehold o.l:

Stramme håndtak på balkong.



Tilstandsrapport



Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom i fliser og misfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Andre utvendige forhold

! TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. flatt tak. Taktekkingen er av pappshingel.

Takrenner som er tilknyttet leilighet er av plastbelagt stål.

Veggene som er tilknyttet leilighet er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning består av fasade plater av fiberceement eller lignende og stående kledning.

Antatt byggegrunn av leirholdige masser.

Betonggrunnmur med antatt stripefundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

På gulv er parkett.

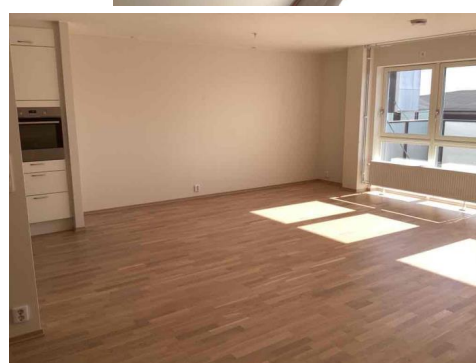
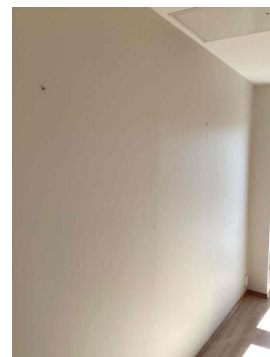
På vegger det malte flater.

I himling er det malte flater.

Vedlikehold o.l.:

Se egne rapport angående tidligere vannlekkasje fra dekke i 5 etasje. Er nå utbedret.

Normal bruksslitasje.



Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

! TG 0

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har felles ståltrapp med beleg i trinn og stålrekkverk.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Teknisk forskrift 2010 og med dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

Overflater vegger og himling

! TG 1

Flis på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger



Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

Overflater Gulv

! TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler sto ikke på under befaring, så de ble ikke funksjonstestet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom i flis og sprekk i fug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vedlikehold o.l:

Klemring er ikke tilgjengelig for inspeksjon rundt hele pga. flislim dekker deler av klemringen.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport

Ventilasjon

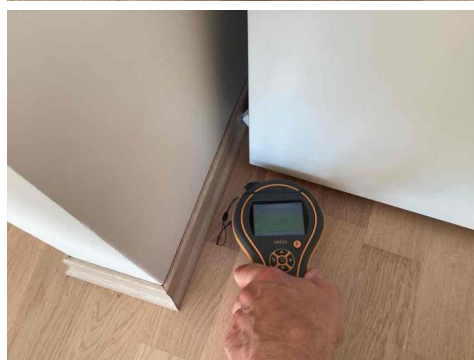
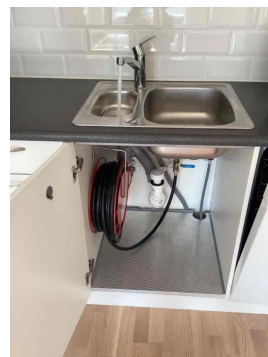
! TG 1

Balansert ventilasjon.



Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger



Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Glatte fronter med laminat benkeplate.

Fliser mellom over og underskap.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Komfyrvakt.

Fliser mellom over og underskap er utført av tidligere eier og antatt utført i 2018.

Avtrekk

! TG 1

Avtrekk via balansert anlegg.



Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.



Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Ventilasjon

! TG 1

Bygningen har balansert ventilasjon med sentral i garderobe.

Vedlikehold o.l:

Begge filter bør skiftes.



Varmtvannstank

! TG IU

Felles varmtvann i sameiet, oppvarmet med fjernvarme.

Andre installasjoner

! TG IU

Calling anlegg med kamera og fjernåpning(Fungerer på befaringsdato.)
Heis i fellesområde.

Tilstandsrapport



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.

Tilstandsgraden 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.

32 AHS med div. jordfeilsautomater.

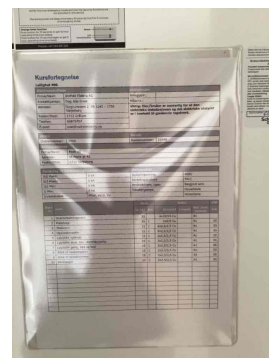
Tilsyn 03.08.2021.

Det ble funnet et avvik på stikkontakt ved kjøkken.

Avvike er utbedret av Østfold elektro.

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)?

Ja

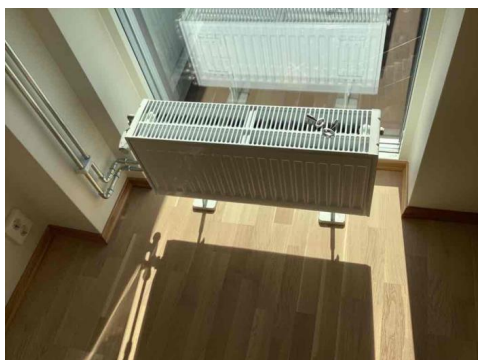
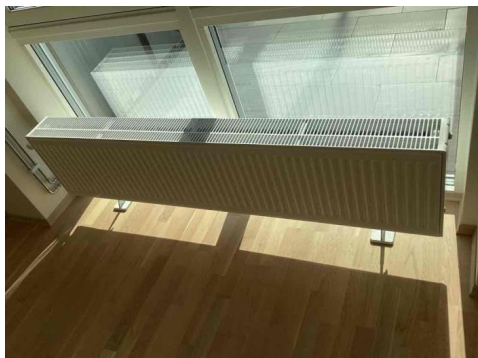


Vannbåren varme

! TG IU

Radiatorer som er varmet opp fra felles fyringsanlegg med fjernvarme.

Fjernvarme anlegget er ikke kontrollert ifm. rapport.



Elektrisk anlegg

! TG 1

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler, sprinkel anlegg og brannslange under kjøkkenbenk.

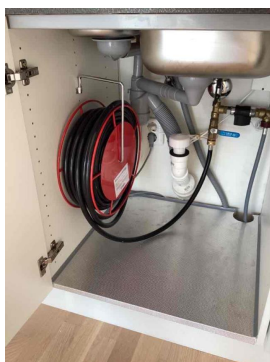
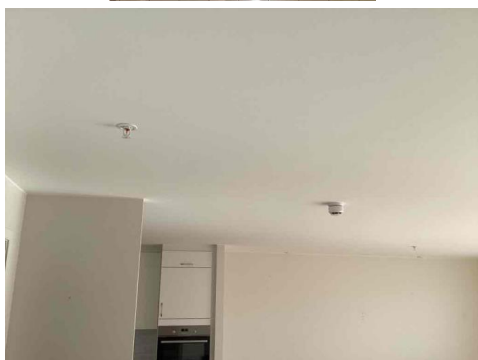
Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	78	74	4	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom	Bod
Sum	78	74	4		

Kommentar

I tillegg er det en balkong på ca. 10 kvm.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom(p-rom) eller sekundærrom(s-rom).

Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført håndverks tjenester ifm. utbedringer etter vannlekkasje og utbedring av en stikkontakt etter tilsyn.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling og rømning. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling og rømning tilfredsstiller dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2023	Ole Petter Sørtorp	Takstmann
15.8.2022	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1	1592		0	1568.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Marie gate 42

Hjemmelshaver

Hjemmel til andel:
SARPSBORG SENTRUMSBOLIG AS

Kommentar

Areal er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0406/ST MARIE PLASS BORETTSLAG	919591803	H0406	FRAM Forvaltning AS	Sarpsborg Sentrumbolig AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
28	13 095	31.12.2021	998 559	31.12.2021

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

St. Marie plass Borettslag har en sentral beliggenhet ca. 650 meter fra byens torg. Herfra er det kort avstand til skoler, idrettsanlegg, offentlige kontorer, samt alt av forretninger og øvrige fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby. Det er umiddelbar nærhet til bussterminal og kjøpesenter, og det er gangavstand til fine friluftsområder i Kulåsparken og Borgarsyssel museum. Umiddelbar nærhet til St. Marie parken. Det er treningssenter i byggets første etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er felles og består av asfalterte områder med parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt.

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

Takstmann 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 takstmann, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

På eiendommen er det registrert verneverdige bygning(er).

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum. Se plananalysen for mer informasjon. Kulturminner: For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Kommuneplan

Kommunedelplaner

Id: 201501

Navn: Kommunedelplan sentrum 2019-2031

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 20.06.2019

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP1331832			
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstmann. Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget. Egen innboforsikring må tegnes.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2022	Div. opplysninger om eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Omega Akerholdt, Fuktrapport	22.08.2022	Rapport etter vannlekkasje.	Innhentet	0	Ja
PEAB, Notat utbedringsarbeider etter vannlekkasje.	22.08.2022	Rapport etter vannlekkasje.	Innhentet	0	Ja
PEAB, befarings protokoll	22.08.2022	Rapport etter vannlekkasje.	Innhentet	0	Ja
Recover, Befaringsrapport	22.08.2022	Rapport etter vannlekkasje.	Innhentet	0	Ja
Multiconsult, Skaderapport	22.08.2022	Rapport etter vannlekkasje.	Innhentet	0	Ja
Multiconsult, Inneklimarapport	22.08.2022	Rapport etter vannlekkasje.	Innhentet	0	Ja
Eier	29.08.2022	Div. opplysninger om eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Meglerpakke	26.08.2022	Div. opplysninger om eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2022	Div. opplysninger om eiendommen.	Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 insiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/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/UZ8202>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Fuktrapport

Informasjon om skaden		
Prosjekt	3034999-7012	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Omega Akerholdt AS / Thomas Underbjerg	
Kunde / Oppdragsgiver	PEAB AS	
Skadestedets adresse	St. Mariegate 42, Sarpsborg	
Kontaktperson	Trond Bergsland tlf: 98265609 Email: trond.bergsland@peab.no	
Avlesnings dato	22.12.2021	

Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Thomas Underbjerg	Fukttekniker	41544824	thomas@omegaakerholdt.no
Trond Bergsland	Kontaktperson/oppdragsgiver	98265609	trond.bergsland@peab.no

Oppdragsbeskrivelse

Omega Akerholdt AS ved fukttekniker Thomas Underbjerg er tildelt oppdrag med fjernlogging av fuktnivå i himling/betongdekke over leiligheter 405 og 406.

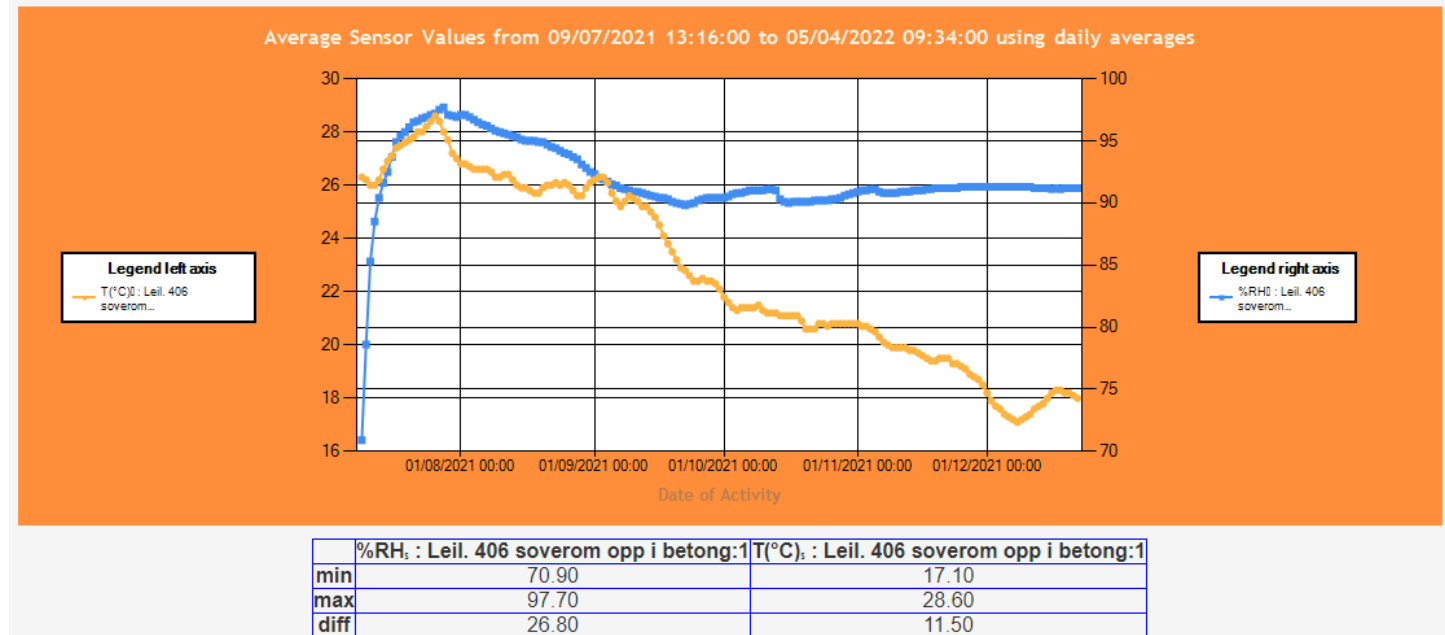
Oppdraget er som en del i tiltak for utbedring av vannlekkasjer over disse leiligheter ved flere anledninger. Fjernlogging vil kunne avsløre om fukt skyldes evt. lekkasjer eller om det skyldes bygningsfysik så som kondensering.

Fjernlogging resultater er brukt opp mot vær data i området.

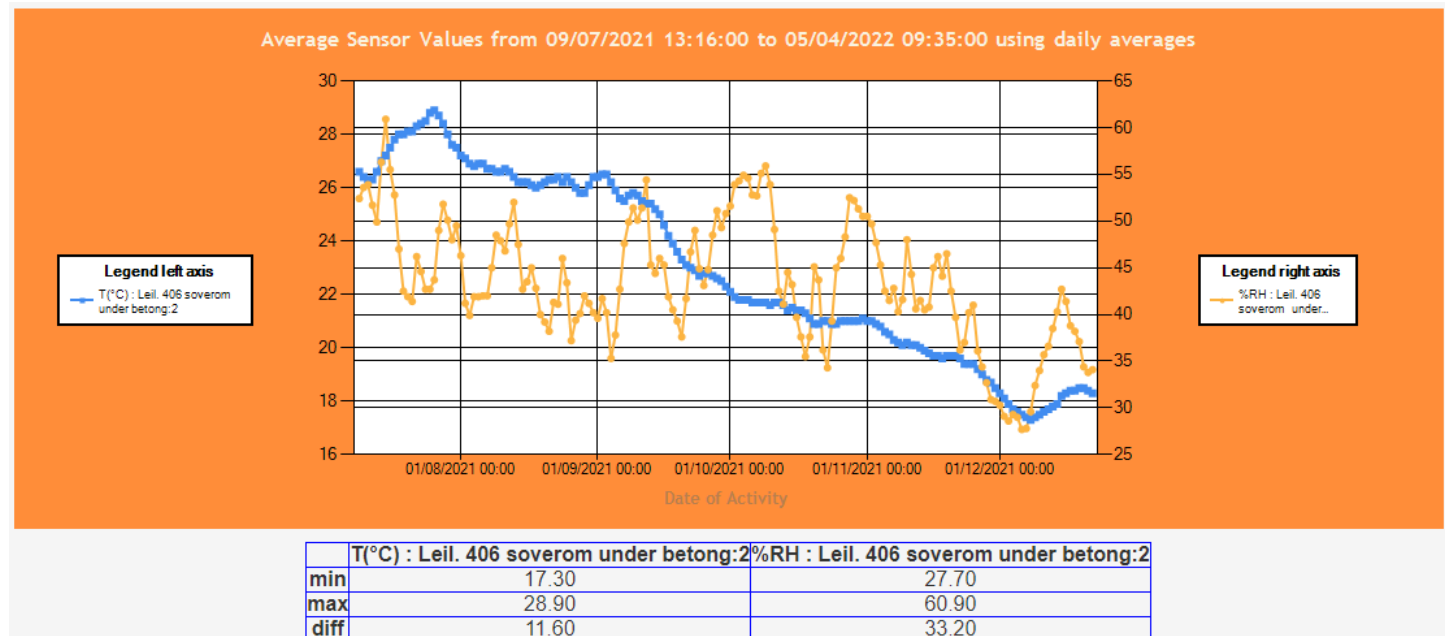


Utskrift av målinger

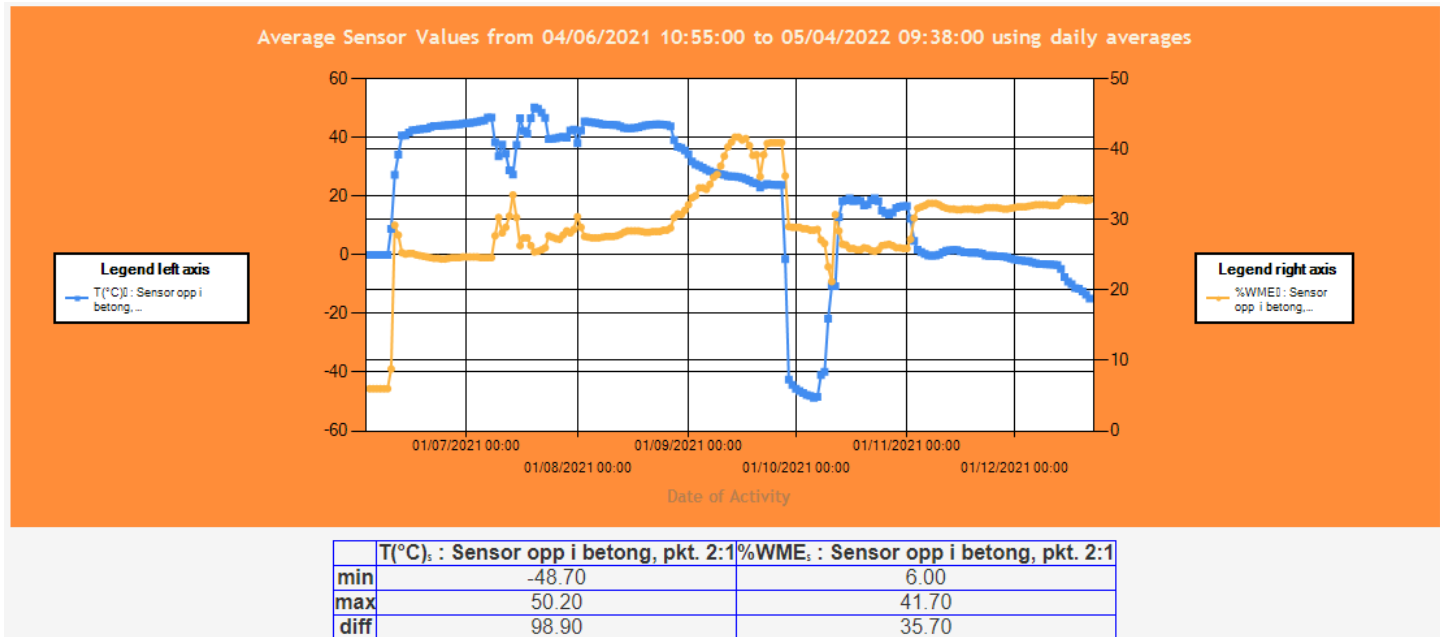
Målepunkt 3. Leilighet 406. Måling i betongdekke:



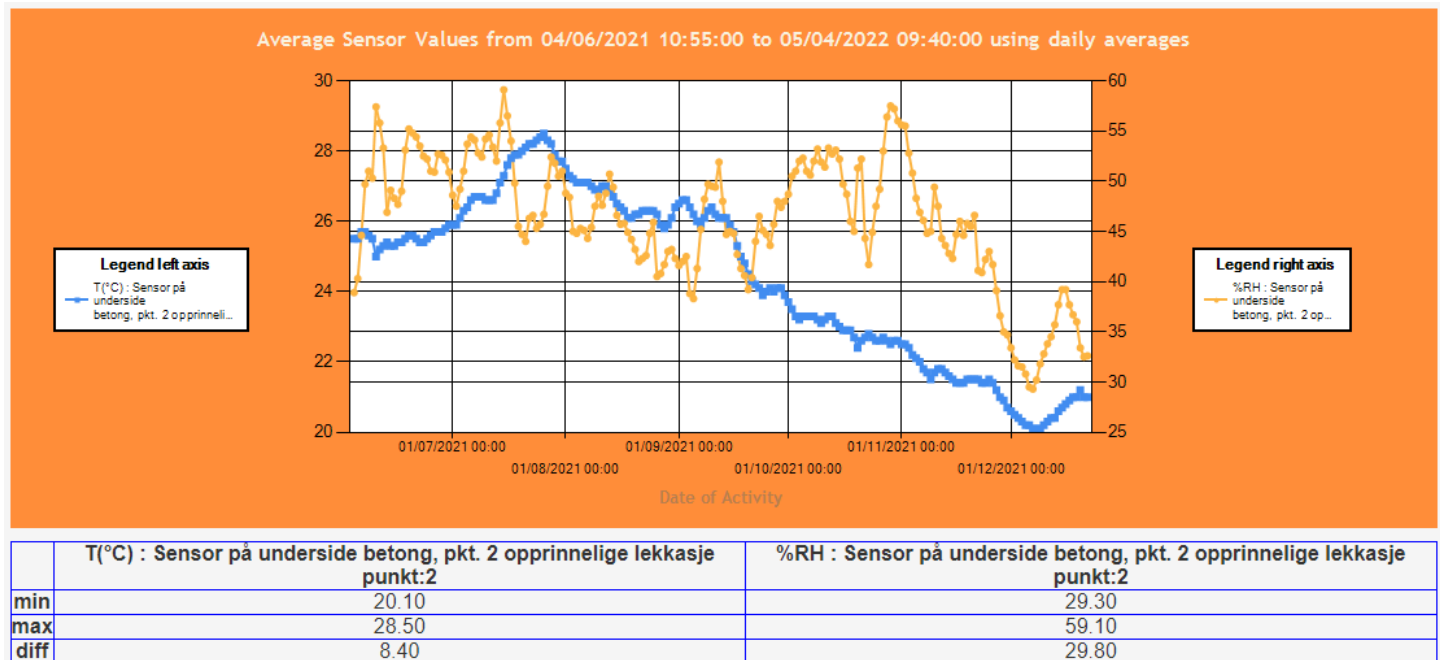
Målepunkt 3. Leilighet 406. Måling under betongdekke:



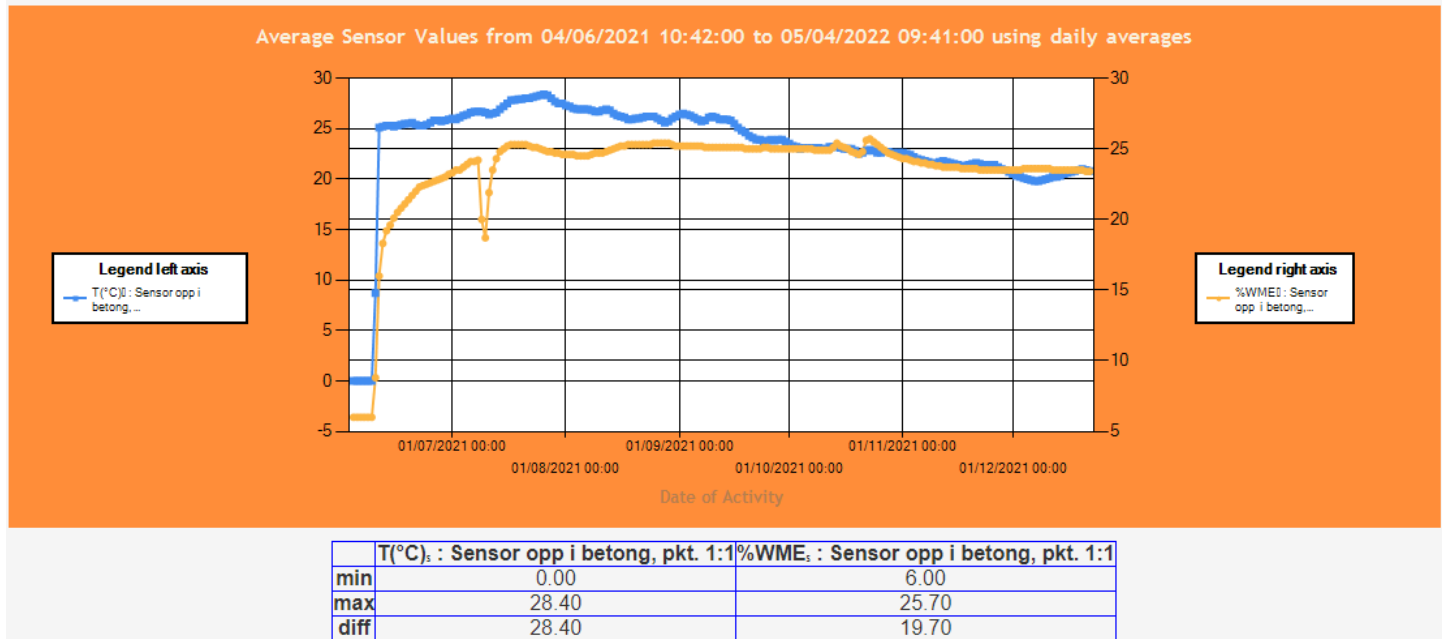
Målepunkt 2. Leilighet 405. Måling i betongdekke:



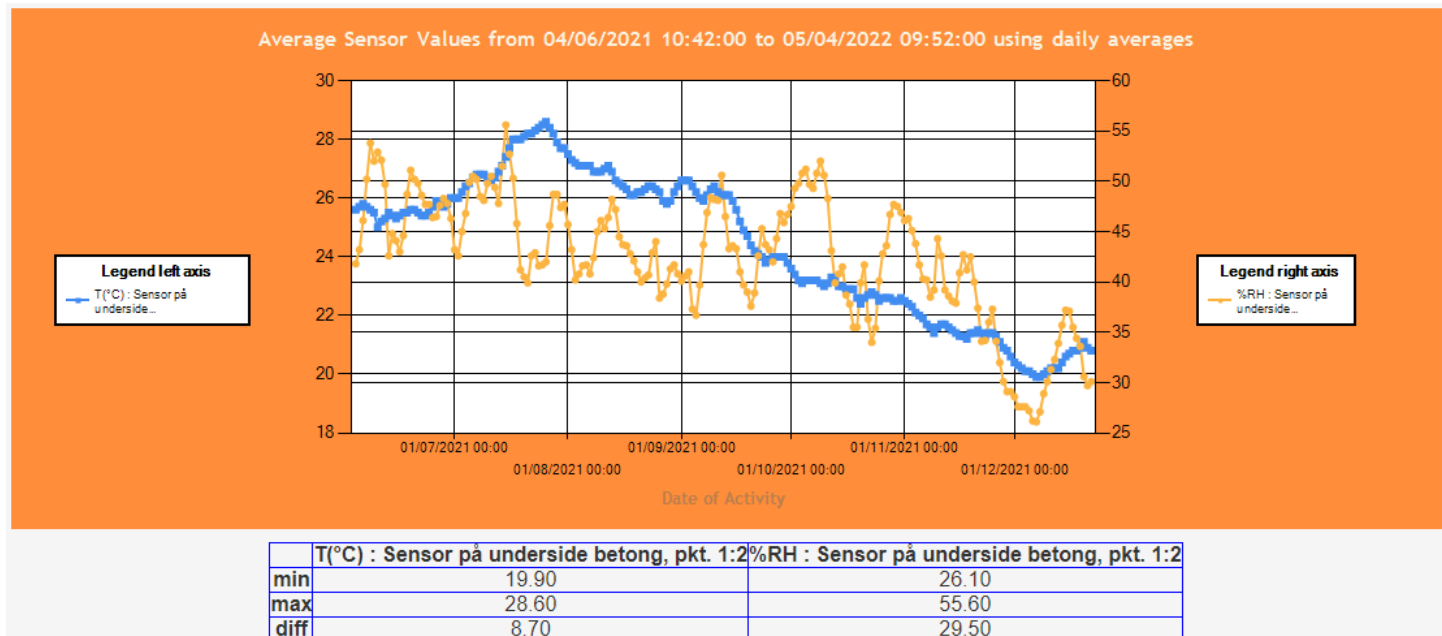
Målepunkt 2. Leilighet 405. Måling under betongdekke:



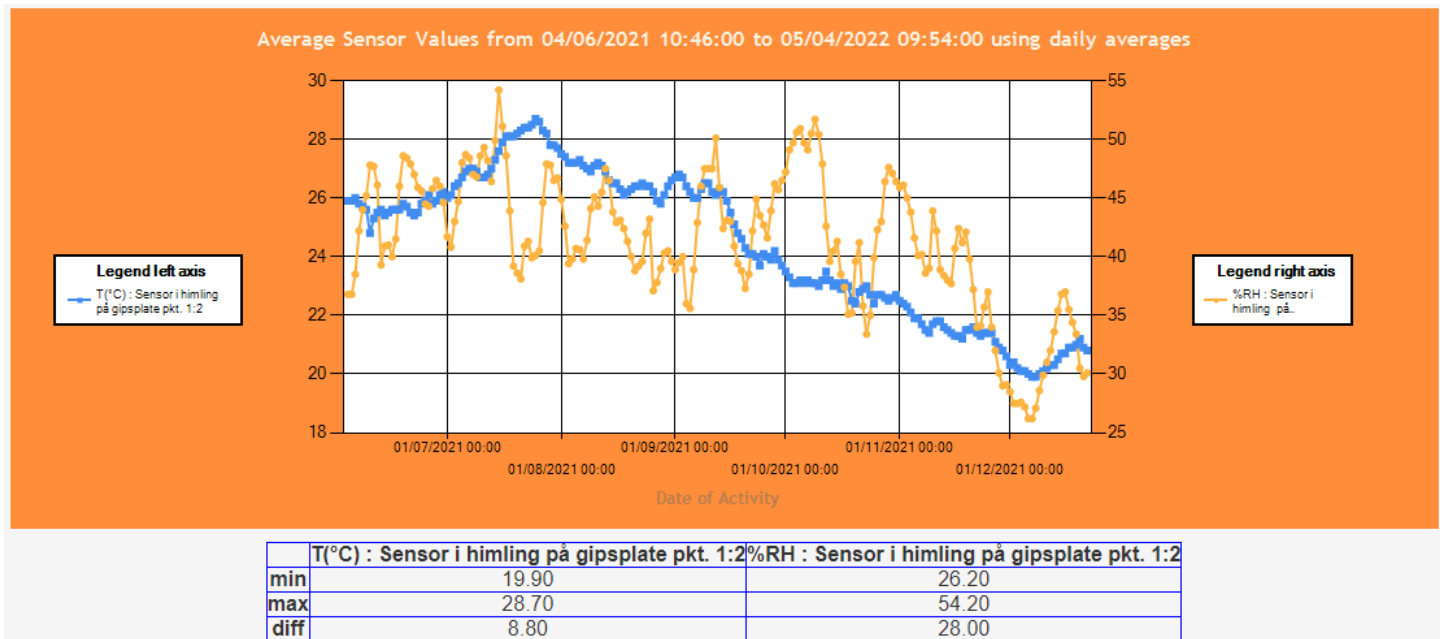
Målepunkt 1. Leilighet 405. Måling i betongdekke:



Målepunkt 1. Leilighet 405. Måling under betongdekke:



Målepunkt 1. Leilighet 405. Måling over gipshimling:



Målinger ble gjennomført av:

Thomas Underbjerg
41544824
Omega Akerholdt AS

Vår ref:
Peab AS

Deres ref:
Leil 406

Dato:
21.04.2021

Notat utbedringsarbeider etter vannlekkasje.

I dette dokumentet med vedlegg redegjøres det for arbeider utført i forbindelse med vannlekkasjer i leiligheten.

Utbedringsarbeidene utført i leiligheten er fulgt av Multiconsult AS med Inneklima Konsulentene AS, og Recover AS som konsulenter og rådgivere. Arbeidene er utført av Peab AS med underleverandører. Det vises til følgende rapporter vedlagt:

- Vedlegg 1: Befaringsrapport 406 Recover AS
- Vedlegg 2: Skaderapport 406 Multiconsult AS
- Vedlegg 3: Inneklimarapport 327

Videre bekreftes det at elektriske installasjoner i berørt område er demontert og remontert Østfold Elektro AS, og eventuelt byttet ved behov.

Avdekkede årsaker til lekkasje og utført utbedring:

- Rørsystem for overvannhåndtering har vært hovedårsaken til vannlekkasjer. I systemet har det ikke vært mulig å stedfeste nøyaktig hvor de svake punktene har vært. Det har ikke vært synlig på videofilmning, og det er ikke tilgang til hvert bend, grenrør og muffe da anlegget er bygget inn i isolasjonssjiktet mellom betongdekker. Lekkasje er konstatert ved at det har gitt utslag på vanntesting. Med bakgrunn i dette er hele anlegget rørfornyet. Også i områder hvor det ikke har vært problemer med vannlekkasje. Ved etterfølgende vanntest av systemet har det ikke vært vannlekkasje, og heller ikke tap av vannstand i rørene over testperioden. Med bakgrunn i dette er nå rørsystemet friskmeldt, og dokumentert å holde tett. I praksis er det nå bygget nye avløpsrør inni de eksisterende rørene
- Bevegelsesfuge i betongdekke har vært en medvirkende årsak til lekkasje. Dette er en støpeskjøt – rissanviser som har vært utbedret flere ganger siden overtakelse. Ved bevegelser pga temperatur over hele år ser vi at dette punktet kan ha åpnet seg ved flere omganger som er sesongavhengig. Her ble det påvist vannlekkasje ved vanntesting. Hele fugekonstruksjonen er rettet ved å åpne/pigge denne opp, og etablert en elastisk gummimembran. Dette er en systemløsning som SIKA har levert, og er bygget etter monteringsbeskrivelse av Peab. Fugen vil nå kunne ta bevegelse over et helt år, og fremdeles holde tett. Løsningen er vanntestet, og det kan ikke påvises lekkasje. Detaljen er friskmeldt, og dokumentert å holde tett.

- Overgang taknedløp plan 5 har vært en medvirkende årsak til vannlekkasje spesielt ved kombinasjon vind og regn fra sør slik vi vurderer det. Her har papptekking sluppet mot plastrøret over tid, og gitt vann mulighet til å følge rørsystemet på utsiden av røret og ned i konstruksjonen. Det er antakelig noe av selve takvannet fra tak over plan 5 som har vært på avveie, men også vann som følger på utsiden av selve takrennenedløpet. Dette er påvist ved vanntest. Dette er utbedret ved å klemme papptekkingen rundt røret med syrefast rørklemme, før det så igjen blir dekket med pyntebelsag som også beskytter. Løsningen er vanntestet og bekreftes tett.
- Oppbrettet papptekking på gesims har ikke vært påvist å gi lekkasje i denne omgangen. Det ble avdekket noe svake punkt i denne, og løsningen er tettet på nytt for sikkerhet.
- Slukløsning på gangarealer plan 5 har ikke vært påvist å gi lekkasje noen gang, selv etter vanntapstesting og stresstesting. Løsningen er likevel erstatte med helt innstøpte nye sluk.

De problem og lekkasjepunkt som er utbedret bekreftes å holde tett. Dette er dokumentert ved omfattende vanntesting, og belastning av regnvær og vind i kombinasjon ved flere anledninger i perioden.

PEAB AS – Sarpsborg, 21.04.2021

For Byggherren:

Firma/ funksjon:

For kjøper(e):

Kjøpers eventuelle rådgiver:

Thor-Egil Johnsen
Anders Borgli

Firma/ funksjon:

Tej Takst

For Peab AS:

Lars Hønningstad

Peab AS

Befaringsprotokoll - St. Mariegate 42 leil 406

Befaring av utførte rettingsarbeider

Det er i dag avholdt befarings i henhold til avtale etter utførte rettingsarbeider etter reklamasjon vedr vannlekkasje.

Arbeidene er besiktiget og godkjent av eier. Vedlagt er befaringsrapport med mangelliste.

Det er avtalt at mangler skal være utbedret i henhold til frister angitt i befaringsrapport med mangelliste.

Dokumentasjon

Følgende dokumentasjon er ettersendes i henhold til avtale:

☒ Dokumentasjon og rapporter ifm rettingsarbeidene

Nøkler

Følgende nøkler er overlevert kjøper:

Protokollen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/ dato: *Sarpsborg 22/4-21*

Signatur

.....

For Byggherren

Signatur

Ragnhild Rasmussen

For kjøper

Signatur

Lars Hønningstad

For Peab AS

Mangellisten gjelder:☒ Alternativ 1: Befaring ved besiktigelse**Sjekkliste****Innvendig**

Overflater (himling, vegger, gulv, trapper, fuger, overganger og listverk)

Dører (funksjon, belistning og lås / beslag)

Inspeksjonsluker og ventiler



Følgende mangler ble notert:

A.B. 4

Det fremkom uenighet om følgende mangler:

5. Underskrifter

Denne mangellisten er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted, dato og klokkeslett:

Underskrift forbruker

Underskrift Peab

Leilighet 406

Prosjektnummer Recover Nordic: 20170603

Kundereferanse: 3430999
Forsikringstaker: Peab AS, Tlf: 93405479
Kontaktperson: Lars Hønningstad
Adresse: St. Mariegate 42, 1706 SARPSBORG

Dato besiktigelse: 09.04.2021
Skadested: St. Mariegate 42



Kunde: PEAB AS
Rekvirent: Lars Hønningstad
Saksbehandler:
Takstkonsulent:

Ref 3430999
Tlf 952 59 788
Tlf
Tlf

Navn:
Epost:
Telefon:

Prosjektleder:
Kim Andre Aasen
kaa@recover.no
+4746789116

Avdeling:
Recover Nordic avd Fredrikstad
ostfold@recover.no
815 55 555

Her ble vi rekvirert av PEAB AS for kontroll av flere leiligheter etter vanninntrenging. PEAB har selv stått for riving, oppbygging osv. Recover har sammen med ekstern takstmann fra Multiconsult bistått med kartlegging, prøvetaking, avfukting, fuktmåling og vask.

Tilstede ved besiktigelser:

Martin Jørgensen (Recover AS), Kim Andre Aasen (Recover AS), Jørn Fredrik Jensen (Recover AS), Tom Andreassen (Recover AS), Anders Tandberg (Multiconsult), Lars Hønningstad (PEAB) og Vegard Otto Skaug (PEAB).

Omfang - berørt område / flate:

Røde piler på skisse viser på vegg hvor det har blitt åpnet/inspisert. Samt rød firkant viser himling som er åpnet.

Utførte tiltak:

Det har blitt dekket til alle vegger, gulv, dører før arbeider startet. Gipshimling og vegger har blitt åpnet i stort omfang slik at fuktig gips har blitt revet med god sikkerhetsmargin. Det har også blitt støvsugd på resterende flater, samt vask/desinfisert med «Proffox des», som er en kjemikalie vi bruker til dette formålet.

Det har også blitt utført teip prøver av Multiconsult for søk etter mugg. Resultat av disse kommer frem i Multiconsult sin rapport.

Det har også blitt søkt etter fukt med måleutstyr, vi har ikke funnet noen plasser med forhøyede verdier etter at det som er berørt har blitt revet vekk. Her har også vi i Recover støvsugd og vasket alle møbler før de ble satt inn i leiligheten etter lagring på eksternt sted.

Konklusjon: Vi i Recover ser på arbeidene som er utført som tilfredsstillende, det har blitt revet med god margin ifm. muggfunn, samt støvsuging og vask/desfin i etterkant.

Vedlegg:

Div bilder.



Stuehimling 406



Vegg stue mot nabo. Ingen tegn på muggvekst/skjolder etc.



Over himling. Ingen tegn på fukt/skjolder.



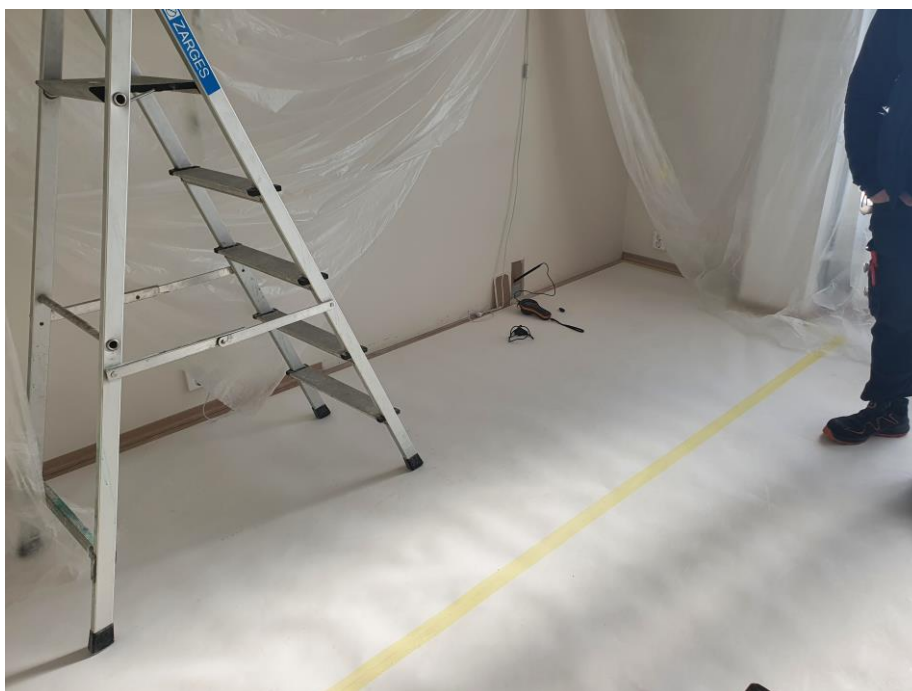
Ingen utslag på fukt ved bruk av pigger.



Ingen forhøyede verdier ved overflatemålinger.



Tørre og fine verdier inne i konstruksjonen. (Kravet er under 75%Rh)



Viser hvor måling er utført.



Soverom, vegg har blitt åpnet ifbm inspeksjon.



Gipsvegg mellom stue og soverom er uten tegn på fukt/skjolder.



Parkettgulv og gulvlist soverom mot stue. Ingen tegn på skjolder/fukt.

SKADERAPPORT

• St. Maries gate 42 1706 Sarpsborg •



Rapport dato:
Sarpsborg 12.03.2021

Rapport utført for:
PEAB AS

SKADERAPPORT

Prosjekt: 10224654-1

Parter: Peab AS
St. Maries Gate 42

Oppdrag: Nøytral vurdering, rådgivning og videre oppfølging av sanering.

Innledning/bakgrunn

Peab AS har stått som totalleverandør for ombygging og etablering av leiligheter ferdigstilt i 2018. I etterkant har det oppstått vannskader ned i flere av leiligheten i 4. etasje som følge av lekkasjer og brudd på avløp og sluk for takvann, samt utett fasade. Peab AS har hele veien håndtert og utbedret lekkasjer over lang tid, uten å få bukt med alle lekkasjer. Høsten 2020 ble hele avløpsnett for takvann rehabilitert med rørfornyning, og de har nå fått kontroll på lekkasjene. Peab AS har montert inspeksjonsluker i himlinger for å få kontroll på skadeomfang. Det ble da avdekket muggsopp på oversiden av himlingene. Himlinger og vegger i 406, 409, 410 og 411 ble åpnet i nødvendig omfang, alt synlig mugg på gipsplater ble fjernet. Resterende friskt materiale er blitt vasket og desinfisert med egnet soppdrepende kjemi. Det er foretatt tapeprøver både før, under og etter ferdigstilt sanering, analysert av blant annet Mycoteam AS og Inneklimakonsulentene AS

Mandat

Multiconsult Takst og verdianalyse er av Peab AS engasjert til å følge opp skadesaken, komme med anbefalinger over overflater som skal rives/skiftes samt å stå for prøvetakninger før, under og etter påkrevd riving og sanering. Vi er og forespeilet å engasjere en luftprøvetakning etter ferdigstillelse for å sikre tilfredsstillende innemiljø før tilbakeflytting. Multiconsult AS har utført tapeprøver og engasjert Mycoteam AS og Inneklimakonsulentene AS for videre analyse av disse. Inneklimakonsulentene AS har vært på befaring, og kommet med anbefalinger. Mycoteam AS har ikke vært på stedet.

Multiconsult Norge AS går ikke inn på juridiske forhold, og vi tar ikke stilling til ansvarsspørsmålet. Vårt mandat går ut på å dokumentere og gjøre en nøytral vurdering av skaden.

Oppsummering

Etter ferdigstillelse i 2018 har Peab AS slitt med gjentatte vanninntrenginger fra tak, fasader og nedløpsrør for takvann. Høsten 2020 ble det besluttet full rørfornyning og tetting av kjente lekkasjesteder. Multiconsult er engasjert for å bistå med uavhengig vurderinger og å komme frem til riktig metodevalg for en trygg og sikker utbedring.

Regress

Multiconsult Norge AS går ikke inn på juridiske forhold, og vi tar ikke stilling til ansvarsspørsmålet. Vårt mandat går ut på å dokumentere og gjøre en nøytral vurdering av skaden.

Sarpsborg 12.03.2021



Multiconsult Norge AS
Takstmann Anders Tandberg

Leilighet 406

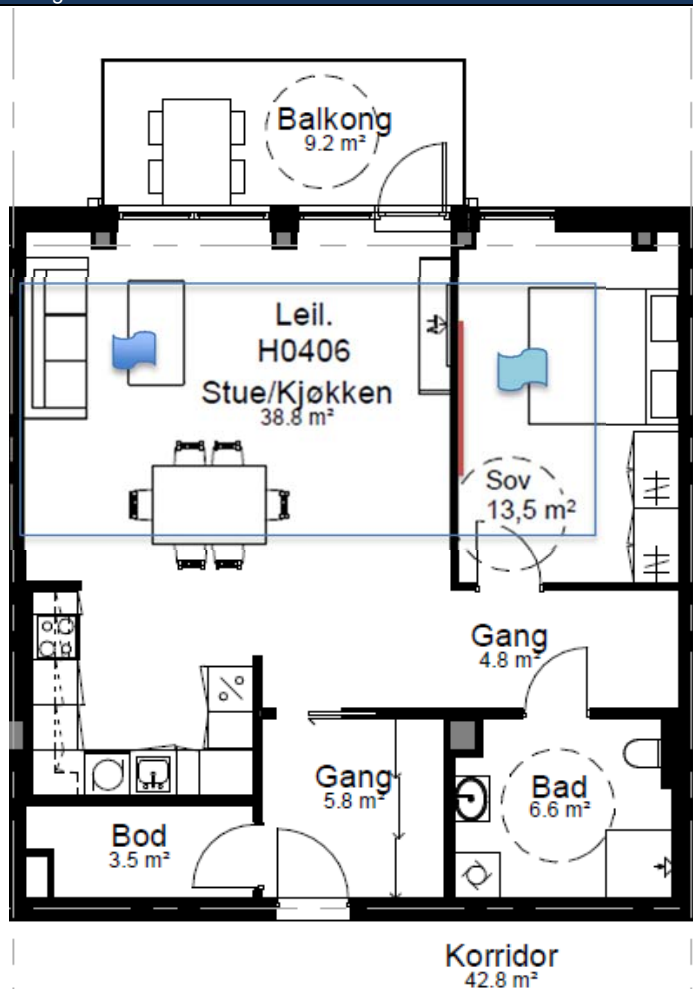
Det ble avholdt flere befaringer, første befaring 12.02.2021 samt ny befaring 26.02.2021 med anbefaling om overflater som må åpnes/rives. Ny befaring 5.3.21 hvor det ble tatt nye tapeprøver av gjenværende friskt materiale, utenfor revet område. Analyse påviste noe rester etter sporer, og Peab ble anbefalt å rengjøre resterende overflater med egnet kjemi. Nye prøver ble tatt etter at rengjøring og desinfisering var ferdigstilt, hvor analysen ikke lenger viste tegn til rester av soppsporer. Se utfyllende rapporter som vedlegg.

Tilstede var:

- Lars Honningstad Peab
- Vegard Skaug Peab
- Anders Tandberg, Multiconsult Takst og verdianalyse, Sarpsborg

Utgangspunktet for befaringen var å registrere skadeomfang, samt å ta tapeprøver under og over himling, for å avdekke graden av muggvekst i berørte områder. Tapeprøver ble tatt over og under himling på soverom samt under himling i stue. Alt innbo var fjernet og sanerings områdene var fysisk avgrenset ved å plastre alle vegger og åpninger.

Fotografi



Kommentar

Planløsning leilighet 406. Blå flagg viser hvor i himlingene prøver er tatt. Denne gangen ble det tatt tapeprøver over og under himling i soverom via inspeksjonsluke, samt under himling i stue, da denne ikke var åpnet enda.

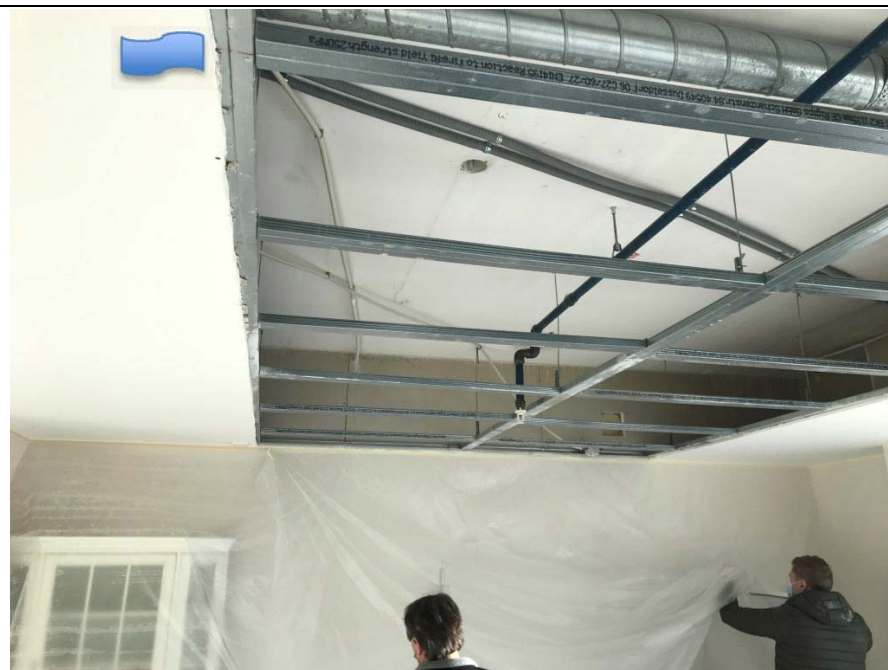
Himling er revet som vist på skissen i blått. Rødt viser vegg som ble åpnet for inspeksjon.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse, 12.02.2021.

Prøvenr	Prøvested	Resultater
1 (224939:313011)	Leilighet 410, stue, himling	Svart vannskademugg (<i>Stachybotrys chartarum</i>) - Sparsom forekomst sporer Ingen tegn til soppvekst
2 (224940:313012)	Leilighet 408, bak kjøleskap vegg	Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.) - Sparsom forekomst sporer og fragmenter Ingen tegn til soppvekst
3 (224941:313013)	Leilighet 409, kjøkken, gipshimling	Nålemuggsopper (<i>Acremonium</i> sp.) - Sparsom vekst Svart vannskademugg (<i>Stachybotrys chartarum</i>) - Sparsom forekomst sporer og fragmenter
4 (224942:313015)	Leilighet 409, over gipshimling	Svart vannskademugg (<i>Stachybotrys chartarum</i>) - Rik vekst
5 (224943:313016)	Leilighet 406, soverom, himling	Ingen tegn til soppvekst eller forekomst av sporer
6 (224944:313017)	Leilighet 411, soverom, over gipshimling	Svart vannskademugg (<i>Stachybotrys chartarum</i>) - Moderat vekst Kjedekondensmuggsopper (<i>Ulocladium</i> sp.) - Sparsom vekst
7 (224945:313018)	Leilighet 411, soverom, himling	Ingen tegn til soppvekst eller forekomst av sporer
8 (224946:313019)	Leilighet 411, gang utenfor soverom, himling	Ingen tegn til soppvekst eller forekomst av sporer
9 (224947:313020)	Leilighet 406, stuehimling	Ingen tegn til soppvekst eller forekomst av sporer
10 (224948:313021)	Leilighet 406, pver himling soverom	Svart vannskademugg (<i>Stachybotrys chartarum</i>) - Moderat vekst

Utklipp fra prøvesvar Mycoteam AS.

Dette etter prøvetakning før konstruksjoner ble åpnet. Det ble påvist moderat vekst av svart vannskademugg over himlinger. Under himlinger ned mot beboelse ble det ikke påvist tegn til soppvekst eller forekomst av sporer.



Himling i stue ble revet i hele lengden over 2,4m bredde. Dette er godt utenfor område det ble påvist muggsopp på oversiden. Sted for videre prøvetakning over himling er vist med blått flagg.



Det ble tatt ut en prøve av gips på brannvegg med dobbel gips i stue. Ikke tegn til muggvekst i mellom lagene.



Samme ble også gjort i overkant av brannvegg. Ikke synlig tegn til mugg.



Bildet viser åpent vegg og himling på soverommet. Det er tatt en tapeprøve på oversiden av himling vist med blått flagg på bildet.



Tapeprøve tatt i vegg på soverom ved blått flagg på bildet. Analyse tilsier ingen tegn etter muggsoppvekst eller spor i prøven.



Resterende overflater over himling ble først støvsugd, og deretter rengjort med egnet kjemi for soppsanering.

Resultater:

Tabell 1: Prøveresultater fra tapeprøvene

Prøve nr.	Prøvested	Resultater
1	Leil. 406: Ved yttervegg over himling i stue. Frisk gips	Det ble påvist soppsporer av Stachybotrys chartarum (Svart vannskademugg)
2	Leil. 406: ved sprinkel soverom over himling	Det ble påvist soppsporer av Stachybotrys chartarum (Svart vannskademugg)
3	Leil. 409: Over himling ved ampe kjøkken	Det ble påvist soppsporer av Stachybotrys chartarum (Svart vannskademugg)
4	Leil. 410: Ved fasade over himling frisk gips ved sprinkel	Det ble ikke påvist muggsoppvekst eller muggsoppsporer i prøven
5	Leil. 411: Over himling soverom – frisk gips	Det ble påvist soppsporer av Stachybotrys chartarum (Svart vannskademugg)

Forklaring til tabell
Stachybotrys chartarum er en termotolerant muggsopp

Første prøvetaking etter revet.

Inneklima konsulentene AS
Her ble det påvist mindre omfang av sporer etter vannskademugg. Resterende overflater ble da vasket og desinfisert med egnet kjemi for soppsanering.

Resultater:

Tabell 1: Prøveresultater fra tapeprøvene

Prøve nr.	Prøvested	Resultater
1	410: Over himling 20 cm fra spot ved vindu	Det ble ikke påvist muggsoppvekst eller muggsoppsporer i prøven
2	406: Over himling stue ved brannvegg	Det ble ikke påvist muggsoppvekst eller muggsoppsporer i prøven
3	406: I vegg soverom ved kontakt stue	Det ble ikke påvist muggsoppvekst eller muggsoppsporer i prøven
4	410: Over himling stue bed sprinkel yttervegg	Det ble ikke påvist muggsoppvekst eller muggsoppsporer i prøven
5	409: Over himling ved tak lampe	Det ble ikke påvist muggsoppvekst eller muggsoppsporer i prøven

Inneklima konsulentene AS

Nye tapeprøver ble tatt 10. mars etter påkrevd rengjøring. Da påvises det lenger ikke tegn til sporer, og konstruksjonen friskmeldes.

Kostnader for istandsetting

Multiconsult AS har ikke kalkulert utbedring, da Peab AS er i gang med utbedring.

Kostnader: Ikke kalkulert.



INNEKLIMARAPPORT

Mikrobiologisk undersøkelse av inneklima
St. Mariegade 42, leilighet 406

Oppdragsgiver:
Multiconsult AS,
Hundskinnveien 94,
1711 SARPSBORG



Utført av:
Inneklima konsulentene AS
Sarpsborg 26. mars 2021



Inneklimatek AS

Inneklimatekundersøkelse i leilighet 406

Bakgrunn:

Inneklimatek AS ble kontaktet av Multiconsult angående kontroll av inneklimatek etter utbedringer av en fuktskade.

Det har tidligere blitt tatt ut materialprøve av gipsplaten i himlingen som var infisert av muggsopp. I denne prøven ble det påvist *Stachybotrys chartarum*. Himlingsplatene som var infisert ble fjernet, samt alt materiale i det nærliggende området. Det ble deretter tatt tapeprøver over «friske» himlingsplater før rengjøring. I disse ble det påviste sporer av *Stachybotrys chartarum*.

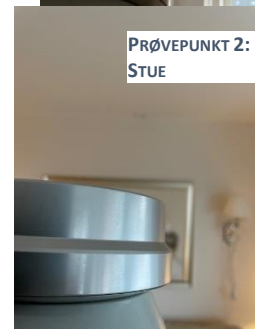
Inneklimatek konsulentene ved Veronica D. Kvalheim kom på befaring den 9. Mars 2021. På dette tidspunktet var alt infisert materiale fjernet. Det ble anbefalt å ta en grundig rengjøring før en tok ut nye tapeprøver. Det ble tatt ut nye prøver over himlingsplater den 10. mars 2021. Det ble ikke påvist muggsopp sporer i disse.

Inneklimatek konsulentene ved Veronica D. Kvalheim kom på ny befaring den 26. Mars 2021, for å ta ut luftprøver med hensyn på muggsopp. Skaden var sanert og leiligheten var igjen bebodd. Luftprøvene ble tatt ut i nær tilknytning til der hvor den tidligere fuktskaden hadde vært.

Metode:

Mikrobiologisk prøvetaking av luften er gjort ved hjelp av en SAS Air Sampler. Denne levendemålingen av luft gjøres ved at det suges luft ved hjelp av en vifte (120 l/min) over en næringsagar. Denne type levendemåling av luft vil kunne avdekke forekomst av spiredyktige sporer og hyfer fra muggsopp, samt gjær i luften. Levendemålinger av luften gir et øyeblikksbilde av den mikrobiologiske kvaliteten på luften. Det vil si at resultatene som forekommer viser hvordan tilstanden var på det gitte prøvestedet på det tidspunktet prøven ble tatt ut.

Prøvetakingstiden antas å være 8 min pr medium i denne undersøkelsen. Næringsagar som ble benyttet i denne undersøkelsen var selektivmedia for sopp (DG18). Prøvematerialet ble inkubert ved 22°C og 37°C og sluttavlest etter ca. 2 ukers inkubering. Mikrobiologiske analyser omfatter vurdering av soppvekst (gjær- og muggsopp) Spesielle dyrkningsresultater er kommentert nærmere i tabell 1.





Inneklimateknik AS

Resultater:

Tabell 1: Prøveresultater fra luftprøvene tatt ut 26. mars 2021 – avlest 6. april 2021

Prøvenr.	Prøvested	Agar	Cfu/m ³ v/22°C	Resultater	Cfu/m ³ v/37°C	Resultater
327-1	Ute - referanseprøve	DG18	51	Moderat muggsopp vekst, blandingsflora, inneholder <i>Cladosporium sp</i> , <i>Mucor sp</i> og <i>Penicillium sp</i>	0	Ikke påvist muggsopp
327-2	Soverom	DG18	26	Sparsom muggsopp vekst, blandingsflora, inneholder <i>Cladosporium sp</i> , <i>Mucor sp</i> og <i>Penicillium sp</i>	OV	<i>Aspergillus niger</i>
327-3	Gang	DG18	28	Sparsom muggsopp vekst, blandingsflora, inneholder <i>Cladosporium sp</i> , <i>Mucor sp</i> og <i>Penicillium sp</i>	OV	<i>Aspergillus niger</i>

Forklaring til tabell:

0 – 50 cfu/m³ = sparsom muggsoppvekst
51-150 cfu/m³ = moderat muggsoppvekst
151-300 cfu/m³ = rikelig muggsoppvekst
>300 cfu/m³ = svært rikelig muggsoppvekst
OV = Overvokst (vanskelig å fastslå konsentrasjon, da skålen var overvokst av en koloni)

Cladosporium sp (kondensmuggsopper)
Penicillium sp (fingermuggsopper)
Mucor sp (Kulemuggsopper)
Aspergillus niger (Svart strålemuggsopp)

Folkehelsas anbefalte faglige normer av 2015 sier at fukt- og råteskader ikke skal forekomme. Videre skal synlig mugg og mugglukt ikke forekomme. Man kan med dagens kunnskap ikke sette en talfestet norm for disse parameterne.

Vurdering med kommentar:

Det ble påvist sparsom vekst av muggsopp i de analyserte luftprøvene. Det er naturlig å påvise noe muggsoppsporer innendørs, de kommer inn ved normal lufting av en bolig. De mest vanlige muggsoppartene her i landet er *Cladosporium sp*, *Penicillium sp*, *Mucor sp* og *Aspergillus sp*. Det er ikke noe unormalt å finne lave konsentrasjoner av disse artene i inneluften. Dersom en påviser vesentlig flere muggsoppsporer i inneluften enn i uteluften, og/eller at en påviser moderate til svært rikelig renflora av en bestemt art, så kan det indikere på en fuktskade innendørs.

Leiligheten har blitt sanert etter en vannskade hvor det tidligere ble påvist *Stachybotrys chartarum*. I de analyserte luftprøven ble det påvist normal konsentrasjon av muggsoppsporer innendørs. Det ble ikke påvist *Stachybotrys chartarum* i luftprøven etter sanering.

Feilkilder: Stueplanter kan kontaminere luftprøvene, da plantejord inneholder muggsoppsporer. En av de mest vanlige arten å påvise i plantejord er *Aspergillus niger*.





Inneklime konsulentene AS

Konklusjon

Luftprøven som er tatt i leiligheten viser inneklime av god mikrobiologisk kvalitet. De analyserte luftprøvene viser at leiligheten er friskmeldt etter utført saneringsjobb.

Med vennlig hilsen

Johnny Kvalheim
Daglig leder

Veronica Dalskau Kvalheim
Saksbehandler

Kildehenvisning:

Medically important fungi, 5th edition, Davised H. Larone.

Muggsopp i bygninger, Johan Mattsson

Fuktskader, SINTEF, Stig Geving

Folkehelseinstituttet, [Anbefalte faglige normer for inneklime. Revisjon av kunnskapsgrunnlag og normer – 2015 - FHI](#)

Inneklime.com: Inneklime og innemiljø