

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bjørnstadveien 69 C, 1712 GRÅLUM
 SARPSBORG kommune
 gnr. 2047, bnr. 289, snr. 53

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 13794-2028

Eiendomsverdi ref nr: UJ8885

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
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 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.

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](#). 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet Bjørnstad BK2 består av 54 boligseksjoner.

Den takserte leiligheten ble oppført i 2021 og ligger i andre etasje, og innehar en normal standard med overflater og utstyr fra det byggeåret.

Leiligheten inneholder entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, wc, bad/vaskerom og et teknisk rom/bod.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Fra stue er det utgang til veranda i trekonstruksjon. 10 kvm.
Fra det ene soverommet er det utgang til veranda i trekonstruksjon, 6 kvm. Det er montert glass skjerming på toppen av rekkverket.
Utvendig trapp i trekonstruksjon med trinn av galvanisert stål. Det er håndledere av galvanisert stål på begge sider i trappeløpet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kvartskompoitt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegg og himling.
Innredet med vegghengt toalett og innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Leiligheten er utstyrt med sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

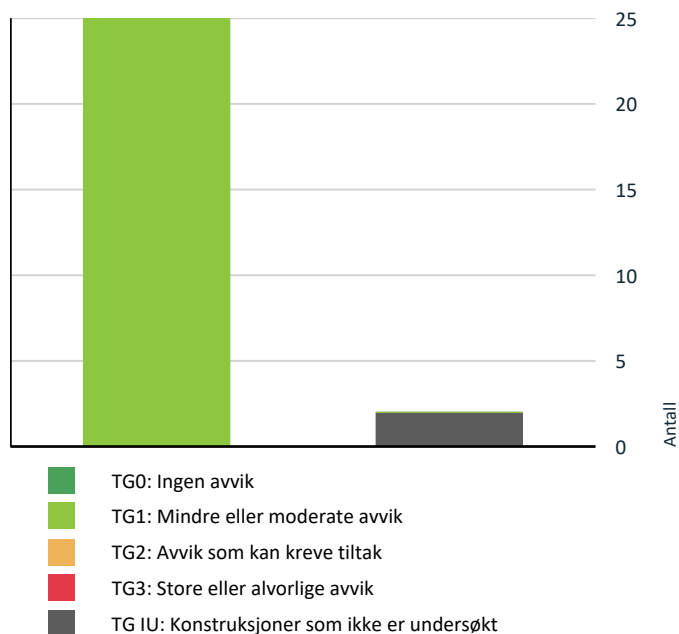
[Gå til side](#)

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.



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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

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



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Tekkingen ble ikke inspisert av takstingeniør pga. høyde. Tg satt med hensyn til alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, kun en liten del av taket over teknisk rom ble begrenset inspisert fra luke. Ingen avvik funnet.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

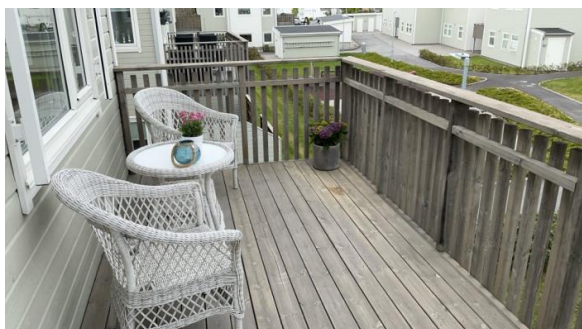
Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

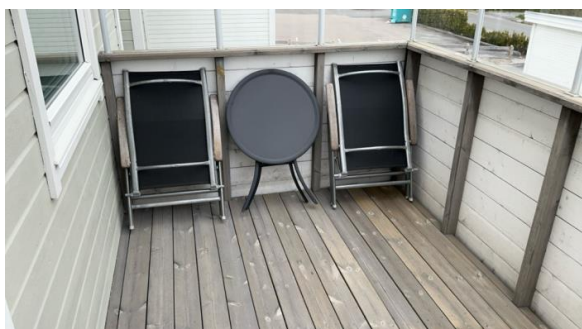
Fra stue er det utgang til veranda i trekonstruksjon. 10 kvm.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Fra det ene soverommet er det utgang til veranda i trekonstruksjon, 6 kvm. Det er montert glass skjerming på toppen av rekkverket.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon med trinn av galvanisert stål. Det er håndledere av galvanisert stål på begge sider i trappeløpet.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

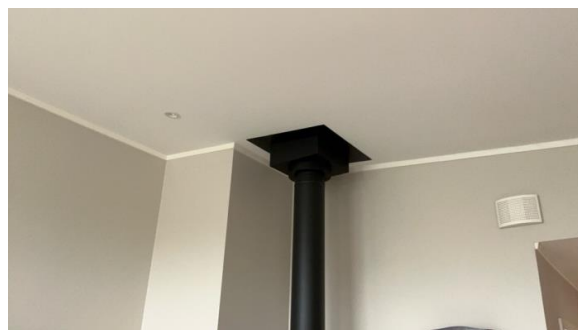
Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kvartskompoitt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegg og himling. Innredet med vegghengt toalett og innredning med servant.

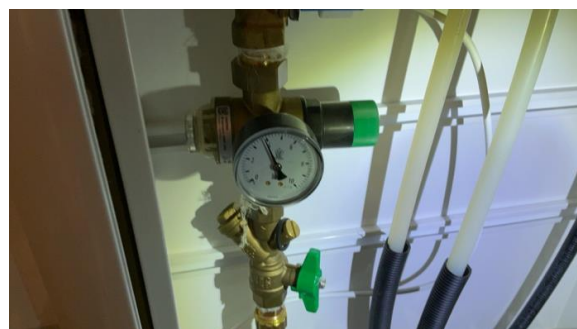
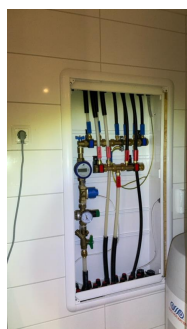
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i rørskap.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Tilstandsrapport



! TG I Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med sentralstøvsuger. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

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

Elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 300 000

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

4 300 000

Tillegg for andel fellesformue	+	27 681
Fradrag for andel felles gjeld	-	31 364

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	22 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Felleskostnader	Kr.	38 676
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 050 000

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

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

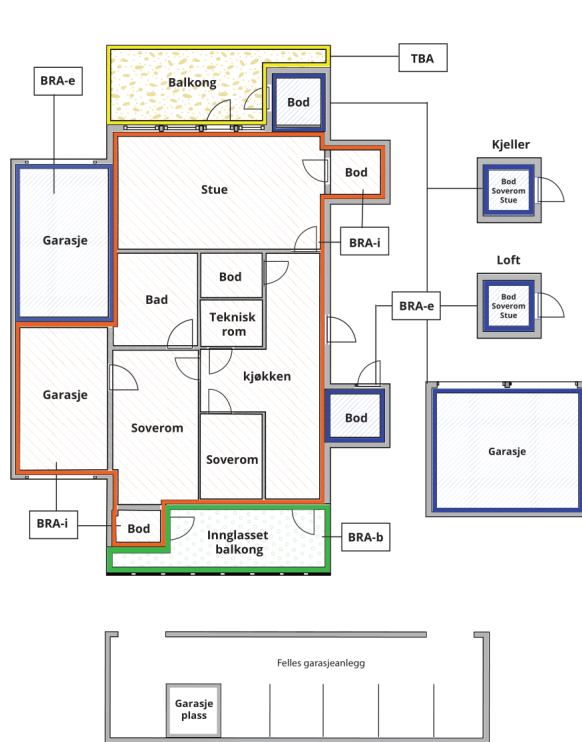
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	99			99	16
SUM	99				16
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3, toalettrom, stue/kjøkken, teknisk rom		

Kommentar

I tillegg medfølger det en utvendig bod på ca. 5 m2 og en biloppstillingsplass i carport med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Tone Salomonsen Bøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2047	289		53	12800 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnstadveien 69 C

Hjemmelshaver

Bøen Tone Salomonsen, Bøen Tor Ivar

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bjørnstad Bk 2	99 / 4348	OBOS Eiendomsforvaltning AS	925765996
Felles formue Kr. 27 681 31.12.2025	Felles gjeld: Kr. 31 364 31.12.2025		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde på Bjørnstad, ca. 4,5 km fra Sarpsborg sentrum. Området består dels av eldre etablert boligbebyggelse, og dels av område i utvikling med mye nyetableringer. Herfra er det kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og butikker, samt kort vei til av- og påkjøring til E6, og til sentralsykehuset på Kalnes. Det er også kort avstand til bade- og fiskemuligheter ved Tunevannet som ligger med en sykkelavstand på ca. 5 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Det er felles tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkplantning, prydbusker og trær. Det er anlagt lekeplass med diverse lekeapparater, og det er asfalterte biloppstillingsplasser, trafikk- og gangarealer.

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/revirent 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/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør 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 takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport utbedring av bad. Ingeniør- og Murfirma Lars Aarum AS	28.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	28.09.2026	
3	28.09.2026	
4	28.09.2026	
5	28.09.2026	
6	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ8885>

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

SLUTTDOKUMENTASJON VÅTROM

Bjørnstadveien 69C

Utbedret reklamasjon i dusjsone og forsterket forsegling ved dørterskel

Objekt	Bjørnstadveien 69C – våtrom
Oppdragsgiver	OBOS Block Watne AS
Utførende	Ingeniør- og Murfirma Lars Aarum AS
Kontroll utført	Befaring 29. juni 2026 ved Morten Hofstad, Byggeveiledning AS
Sak	Innmeldt reklamasjon på løse fliser i dusjsone. Utbedret og lukket.
Utført arbeid	Nytt beskyttende vanntett sjikt i dusjsone, ny flis og fuging, forsterket forsegling ved dørterskel
Dokumentasjonsgrunnlag	Ferdigattest med obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring, utførendes rapport og fotoserie
Vurderingsgrunnlag	NS 3600:2025 med Tillegg A, TEK17 med veiledning, NBKF faglig veileder 6-2024, Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
Rapportdato	24.09.2026
Utarbeidet av	Byggeveiledning AS

Innhold

- 1. Sammendrag og konklusjon**
- 2. Bakgrunn**
- 3. Utført utbedring**
- 4. Fallforhold og vanntett sjikt ved dørterskel**
- 5. Benyttede materialer**
- 6. Vurdering mot NS 3600:2025**
- 7. Konklusjon**
- 8. Forbehold**
- 9. Fotodokumentasjon**
- 10. Signatur**

1. Sammendrag og konklusjon

Våtrommet i Bjørnstadveien 69C ble oppført som del av et søknadspliktig tiltak med obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring, og tiltaket har ferdigattest. Badet har vært i sammenhengende bruk siden overtakelsen uten registrert funksjonssvikt, lekkasje eller fuktskade.

Det ble innmeldt reklamasjon på løse fliser i dusjsonen. Reklamasjonen er behandlet og utbedret av Ingeniør- og Murfirma Lars Aarum AS. Arbeidet omfattet et nytt beskyttende vanntett sjikt i dusjsonen i form av PCI membranduk limt ned med 2-komponent membran, ny flis fuget med PCI Nanofug, og forsterket forsegling av overgangen mellom membranoppkant og terskel med Wedi 610.

Fall, terskel og membran ble kontrollert og målt ved befarig 29. juni 2026. Gulvet har gjennomgående fall til sluk på ca. 1:70, som er bedre enn kravet på 1:100, og høydeforskjellen fra topp slukrist til overkant flis ved terskel er 30 mm. Membranen ble lokalisert med korrekt oppbrett ved terskel. Fall, terskel og membran var dermed innenfor regelverket allerede før utbedringen, og det reelle avviket var flisene i dusjsonen.

Forseglingen mellom membranoppkant og eiketerskel med MS-polymer er utført som en forebyggende tilleggssikring, ikke som følge av påvist svikt.

Reklamasjonen er med dette lukket. Våtrommet har etter utbedringen et nytt beskyttende vanntett sjikt i dusjsonen, ny flis og fugging i dusjsonen, dokumentert terskelløsning i samsvar med bransjenorm, og fullstendig dokumentasjon på fagmessig utførelse etter NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.

Det foreligger ikke registrerte forhold ved våtrommet som tilsier tilstandsgrad dårligere enn TG 1 på de delpunktene som er vurdert i kapittel 6.

2. Bakgrunn

2.1 Oppføring og dokumentasjon

Boligen er oppført som nybygg for om lag fem år siden. Fuktsikring av søknadspliktige våtrom i boliger er omfattet av obligatorisk uavhengig kontroll, og tiltaket har ferdigattest.

NS 3600:2025 punkt A.2.1.9 angir fire alternative måter å dokumentere fagmessig utførelse på. Ferdigattest for søknadspliktig tiltak der det foreligger krav om uavhengig kontroll er alternativ 1, og er det mest robuste av de fire. Dokumentasjonskravet for våtrommet er dermed oppfylt gjennom selve oppføringen, uavhengig av de senere utbedringsarbeidene.

2.2 Brukserfaring

Badet har vært i sammenhengende bruk siden overtakelsen. Det er i hele perioden ikke registrert funksjonssvikt, lekkasje, fuktskade eller klage på avrenning. Avrenningen i våtrommet har med andre ord fungert gjennom hele brukstiden.

2.3 Reklamasjon og utbedring

Det ble innmeldt reklamasjon på badet. Ved befarig 29. juni 2026 ble fall, terskel, membran og sluk kontrollert og funnet innenfor regelverket, mens det ble påvist løse fliser med bom over tilnærmet halve dusjsonen. Dette var det reelle avviket, og det er behandlet og utbedret av Ingeniør- og Murfirma Lars Aarum AS, som har utført arbeidet og dokumentert det med foto underveis og etter ferdigstillelse.

3. Utført utbedring

3.1 Dusjsone

De løse flisene i dusjsonen ble tatt opp, og limsjiktet under ble slipt bort slik at underlaget ble rent og plant.

Det ble deretter limt ned PCI membranduk med 2-komponent membran over hele flaten, ført inn mot og rundt sluket. Dette gir et nytt, sammenhengende beskyttende vanntett sjikt i dusjonen, lagt over det eksisterende tettesjiktet. Dusjonen har med dette to vanntette sjikt over hverandre.

Ny flis ble lagt og fuget med PCI Nanofug, en fleksibel sementbasert fugemasse med vannavvisende overflate. Fugen er lagt i samme produktsystem som membranduken og den 2-komponente membranen, slik at produktene er innbyrdes kompatible og dekket av samme leverandørs anvisninger.

3.2 Terskel og dørparti

Ved den opprinnelige utførelsen ble det lagt en lekt over døråpningen da membranen ble påført. Membranbåndet er ført opp på lekten tvers over hele åpningen, og døren er deretter satt på denne. Membranen ligger dermed sammenhengende tvers over hele døråpningen, ikke bare i selve terskelsnittet.

Membranens oppbrett ved terskel ble verifisert som korrekt utført ved befaringen. Ved utbedringen er overgangen mellom membranoppkant og eiketerskel i tillegg forseglet med Wedi 610, og hulrommet mellom karm og stender er fylt med samme produkt. Dette er en forebyggende tilleggssikring. Fallforhold og terskelløsning er nærmere redegjort for i kapittel 4.

3.3 Materialvalg i tettesjiktet

Den vanntette forseglingen ved terskelen er utført med Wedi 610, som er et MS-polymerbasert lim- og tetningsmiddel med teknisk godkjenning for formålet. Silikon er benyttet som synlig overflatefuge mot gerikt, fôringer og eikelist.

Skillet er vesentlig. MS-polymer beskrives i bransjenormen som en fleksibel, tiksotropisk, hurtigherdende fugemasse med høy styrke og bedre holdbarhet enn både polyuretan og silikon. Silikon mister elastisitet og sprekker opp over tid, og bør derfor ikke ivareta tettefunksjon i overganger mot terskel, fôringer og karmlister. I denne utførelsen ligger tettefunksjonen i MS-polymeren, mens silikonen kun har kosmetisk funksjon på synlig overflate. Materialvalget er dermed i tråd med anbefalt praksis.

4. Fallforhold og vanntett sjikt ved dørterskel

Fall, terskel og membran ble kontrollert og målt ved befaring 29. juni 2026. Kapittelet gjengir måleresultatene og vurderer dem mot funksjonskravet i TEK17 § 13-15 og kriteriene i NS 3600:2025.

4.1 Målte fallforhold

Fallet ble målt fra terskel til sluk mot et felles laserplan, med måleutstyr og metodikk etter NBKF faglig veileder 20-2024.

Målepunkt eller størrelse	Resultat
Avlest høyde ved terskel	12,2 cm
Avlest høyde ved slukrist	15,2 cm
Høydeforskjell terskel til sluk	30 mm, sluk lavest
Målelengde terskel til sluk	210 cm
Beregnet fall til sluk	ca. 1:70, tilsvarende ca. 1,4 %
Membranoppkant ved terskel	ca. 12 mm over overkant flis

Gulvet har fall til sluk over hele flaten. Dusjonen er ikke nedsenket, og det er heller ikke behov for nedsenking, ettersom fallet i seg selv leder vannet til sluk. Badet kunne i prinsippet vært utført med terskelfri løsning.

4.2 Vurdering mot regelverk og bransjenorm

Det målte fallet på ca. 1:70 er bedre enn 1:100. Etter bransjenormen svarer dette til preakseptert løsning 1a i TEK17 § 13-15 annet ledd bokstav c. Ved fall på mer enn 1:100 i lekkasjedelen er det ikke krav til vanntett sjikt over overkant flis. Kravet om 15 mm vanntett sjikt ved terskel gjelder løsning 1b, det vil si gulv med fall mindre enn 1:100, og kommer derfor ikke til anvendelse her.

Membranen er likevel ført ca. 12 mm opp over overkant flis. Det er i tråd med bransjenormens anbefaling om at membranen også ved løsning 1a bør gå opp til overkant flis for å hindre kapillærsug til tilstøtende rom.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til overkant flis ved terskel er målt til 30 mm. Membranoppkanten kommer i tillegg til dette. Kravet på minst 25 mm etter VTEK17 § 13-15 annet ledd bokstav d er dermed oppfylt med god margin, uten at det er nødvendig å påberope nedsenket dusjsone eller alternative løsninger.

Etter NS 3600:2025 punkt A.2.1.2 skal det i lekkasjesonen ikke være motfall. En svanke innenfor normale toleransegrenser, normalt toleranseklasse PB i NS 3420, regnes ikke som motfall. Gulvet her har dokumentert fall til sluk over hele flaten, og spørsmålet om motfall oppstår derfor ikke.

Funksjonskravet i TEK17 § 13-15 første ledd er med dette oppfylt: vann ledes til sluk, og våtrommet er utført slik at det ikke oppstår skade som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann eller kondens.

4.3 Terskelforsegling som tilleggssikring

Ved befaringen ble listen ved terskel tatt av for kontroll. Membranen ble lokalisert og lå korrekt, med oppbrett, under listen. Utførelsen av membran og oppbrett ved terskel ble vurdert som korrekt, og det ble ikke påvist svikt i terskelløsningen.

Forseglingen som er utført mellom membranoppkant og eiketerskel med Wedi 610 er derfor en forebyggende tilleggssikring, ikke en utbedring av påvist svikt. Wedi 610 er en MS-polymerbasert lim- og tetningsmasse med teknisk godkjenning for formålet, og løsningen følger prinsippene i terskelløsning 3 i NBKF faglig veileder 6-2024. Hulrommet mellom karm og stender er fylt med samme produkt.

NBKF's tekniske veiledere regnes som bransjenorm og kan legges til grunn som analyse etter TEK17 § 2-2. Terskelpartiet er dermed både utført og dokumentert i samsvar med gjeldende bransjenorm, i tillegg til at det ordinære kravet allerede er oppfylt gjennom fallet.

4.4 Samlet oppfyllelse

Krav	Dokumentert utførelse	Vurdering
Fall til sluk, minst 1:100 i lekkasjedelen	Målt fall ca. 1:70 over 210 cm	Oppfylt
Ikke motfall i lekkasjesonen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.2	Gjennomgående fall til sluk over hele gulvflaten	Oppfylt
Høydeforskjell minst 25 mm fra topp slukrist til vanntett sjikt ved terskel	Målt 30 mm til overkant flis, med membranoppkant på ca. 12 mm i tillegg	Oppfylt
Membran ført opp for å hindre kapillærsug til tilstøtende rom	Membranoppkant ca. 12 mm over overkant flis, verifisert ved befaring	Oppfylt
Tett tilslutning ved terskel	Forseglet med MS-polymer med teknisk godkjenning, etter terskelløsning 3 i NBKF 6-2024	Oppfylt
Fotodokumentasjon av lukket konstruksjon	Fotoserie fra utførelsen, gjengitt i kapittel 9	Oppfylt

4.5 Referansegrunnlag

- TEK17 § 13-15 med veiledning, første ledd og annet ledd bokstav c og d.
- TEK17 § 2-2, analyse av ytelser som oppfyller funksjonskravet.
- NS 3600:2025, Tillegg A punkt A.2.1.2, A.2.1.3 og A.2.1.9.
- NS 3420:2019-NH, toleranseklasse PB.

- NBKF faglig veileder 6-2024, «Hvordan utføre et vanntett sjikt ved terskel i våtrom».
- NBKF faglig veileder 20-2024, måling av fall og toleranser på våtrom.
- NBKF faglig veileder 1-2024, bom- og hullsregistrering.
- Byggebransjens våtromsnorm, BVN 30.100.

5. Benyttede materialer

Produkt	Funksjon	Anvendelse
PCI membranduk	Vanntett sjikt	Dusjsone, ført inn mot og rundt sluk
PCI 2-komponent membran	Membran og limsjikt	Innfesting av membranduk mot underlaget
PCI Nanofug	Fleksibel sementbasert fugemasse	Fuging av ny flis i dusjsonen
Wedi 610	MS-polymerbasert lim- og tetningsmiddel	Forsegling oppkant mot terskel, fylling av hulrom mellom karm og stender
Silikon	Overflatefuge	Gerikt, fôringer og eikelist. Kosmetisk funksjon

Samtlige produkter er anerkjente fabrikkprodukter beregnet for våtromsbruk. Produktdatablad og godkjenningssdokumentasjon kan fremlegges av utførende ved behov.

6. Vurdering mot NS 3600:2025

NS 3600:2025 er eneste gjeldende utgave fra 1. juli 2026. Vurderingen nedenfor følger delpunktene i Tillegg A. Tilstandsgrad fastsettes per delpunkt, ikke samlet for våtrommet.

Delpunkt	Utførelse og registrering	Vurdering
A.2.1.2 Overflater gulv – bruksvann	Målt fall til sluk ca. 1:70 over 210 cm, bedre enn 1:100. Gulvet har fall over hele flaten, og vann ledes til sluk. Avrenningen har fungert gjennom hele brukstiden uten registrert funksjonssvikt.	Ingen registrerte avvik.
A.2.1.2 Overflater gulv – lekkasjesone	Gjennomgående fall til sluk over hele gulvflaten. Det er ikke registrert motfall, vannansamling eller fuktskade. Svanke innenfor toleranseklasse PB i NS 3420 regnes uansett ikke som motfall.	Ingen registrerte avvik.
A.2.1.2 Riss, sprekk, bom og hull	Løse fliser i dusjsonen er tatt opp og utbedret. Underlaget er rengjort og planet, og det er lagt ny flis fuget med PCI Nanofug. Det er ikke registrert riss, sprekker eller løse fliser etter utbedringen.	Avviket er utbedret og lukket.
A.2.1.3 Vanntett sjikt i dusjsone	Nytt beskyttende vanntett sjikt av PCI membranduk limt med 2-komponent membran, ført inn mot og rundt sluket, lagt over det eksisterende tettesjiktet. Utførelsen er fotodokumentert før flislegging.	Ingen registrerte avvik. Dusjsonen har to vanntette sjikt.
A.2.1.2 Høydeforskjell sluk – vanntett sjikt ved terskel	Målt 30 mm fra topp slukrist til overkant flis ved terskel, med membranoppkant på ca. 12 mm i tillegg. Fall bedre enn 1:100 svarer dessuten til preakseptert løsning 1a, der det ikke er krav til vanntett sjikt over overkant flis.	Kravet på 25 mm er oppfylt med margin.

Delpunkt	Utførelse og registrering	Vurdering
A.2.1.3 Tilslutning ved dørterskel	Membranens oppbrett ble verifisert som korrekt utført ved befaring. Overgangen mot terskel er i tillegg forseglet med Wedi 610 som forebyggende tilleggssikring, og hulrommet mellom karm og stender er fylt med samme produkt. Utførelsen er fotodokumentert.	Ingen registrerte avvik.
A.2.1.9 Dokumentasjon	Ferdigattest for søknadspliktig tiltak med obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring, jf. alternativ 1. Supplert av utførendes rapport og fotoserie som dekker sluk, dørterskel og overgang gulv, vegg og hjørner.	Dokumentasjonskravet er oppfylt.

NS 3600:2025 legger større vekt på funksjonsbasert vurdering enn tidligere utgave, og på om fagmessig utførelse kan dokumenteres. For dette våtrommet foreligger begge deler: funksjonen er ivaretatt gjennom hele brukstiden, og utførelsen er dokumentert både gjennom ferdigattest med uavhengig kontroll og gjennom fotodokumentasjon av utbedringsarbeidene.

7. Konklusjon

Den innmeldte reklamasjonen på løse fliser i dusjsonen er utbedret av Ingeniør- og Murfirma Lars Aarum AS og anses lukket.

Våtrommet har etter utbedringen:

- Ferdigattest fra oppføringen, med obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring, som oppfyller dokumentasjonskravet i NS 3600:2025 punkt A.2.1.9 alternativ 1.
- Et nytt beskyttende vanntett sjikt i dusjsonen, lagt over det eksisterende tettesjiktet og fotodokumentert før flislegging.
- Ny flis og fuging i dusjsonen, utført i ett sammenhengende produktsystem fra samme leverandør som membranduken.
- Dokumentert fall til sluk på ca. 1:70 over hele gulvflaten, bedre enn kravet på 1:100, målt ved befaring 29. juni 2026.
- Membran med korrekt oppbrett ved terskel, verifisert ved befaring, supplert med en forebyggende forsegling i MS-polymer etter terskelløsning 3 i NBKF faglig veileder 6-2024.
- Målt høydeforskjell på 30 mm fra topp slukrist til overkant flis ved terskel, med membranoppkant i tillegg, som oppfyller kravet på 25 mm i VTEK17 § 13-15 annet ledd bokstav d.
- Dokumentert funksjon gjennom fem års sammenhengende bruk uten registrert funksjonssvikt, lekkasje eller fuktskade.

Etter Byggeveiledning AS sin vurdering foreligger det ikke registrerte forhold ved våtrommet som tilsier tilstandsgrad dårligere enn TG 1 på de delpunktene som er vurdert i kapittel 6.

8. Forbehold

Byggeveiledning AS har ikke vært til stede under utførelsen av utbedringsarbeidene. Beskrivelsen av utført arbeid bygger på utførendes rapport og den tilhørende fotodokumentasjonen.

Tilstandsgrad fastsettes av bygningssakkyndig på befaringstidspunktet ved en eventuell senere tilstandsanalyse. Denne rapporten dokumenterer utført arbeid og de forhold som er registrert.

9. Fotodokumentasjon

Fotoene er tatt av Ingeniør- og Murfirma Lars Aarum AS under og etter utbedringsarbeidene, samt ved kontrollbefaringen. Serien dekker de skjulte detaljene NS 3600:2025 punkt A.2.1.9 etterspør.

Dusjsone og sluk



Foto 6. Under arbeid. PCI membranduk limt ned med 2-komponent membran over hele den avdekkede flaten, ført inn mot og rundt sluket.

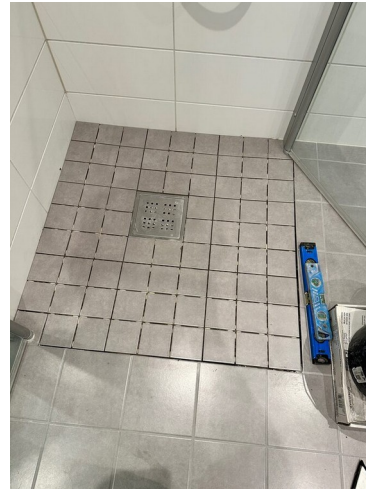


Foto 1. Ferdigstilt dusjsone med ny flis og fuging. Sluket ligger sentralt i dusjsonen.

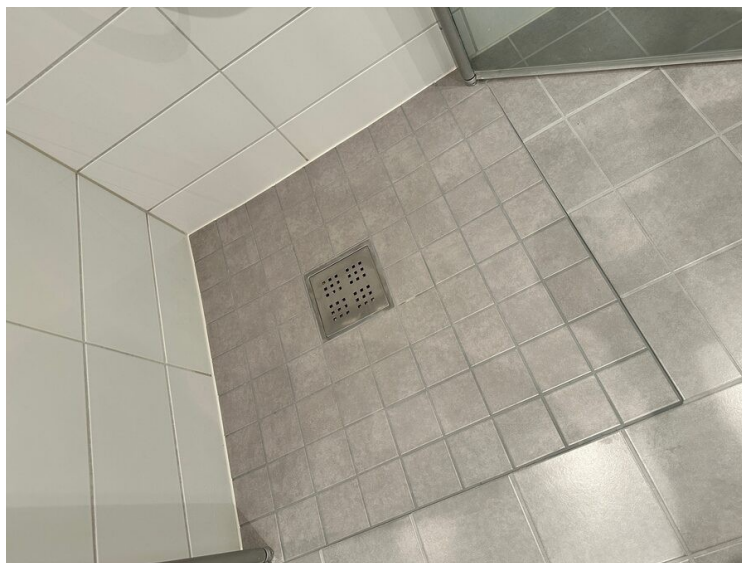


Foto 5. Ferdigstilt dusjsone sett fra siden. Overgangen mot omkringliggende gulv er uten nivåsprang; gulvet har gjennomgående fall til sluk.

Overgang gulv, vegg og hjørner

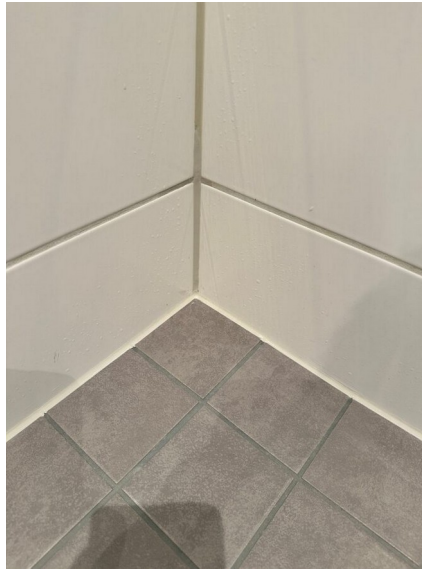


Foto 3. Overgang vegg mot vegg og vegg mot gulv i dusjsonen, med gjennomgående forsegling i hjørnet.

Dørterskel og membranoppkant



Foto 8. Membranoppkant ved dørterskel, synlig under eikelisten, ca. 12 mm over overkant flis.



Foto 7. Måling ved dørterskel.



Foto 4. Terskelpartiet i snitt. Eikelist øverst, forsegling i overgangen mot membranoppkant, membranbånd synlig under.



Foto 2. Wedi 610, MS-polymerbasert lim- og tetningsmiddel, benyttet ved terskel og for fylling mellom karm og stender.

10. Signatur

Sluttdokumentasjonen er utarbeidet av Byggeveiledning AS på grunnlag av kontrollbefaring 29. juni 2026 samt rapport og fotodokumentasjon fra Ingeniør- og Murfirma Lars Aarum AS.

Trollåsen, 24. september 2026



Morten Hofstad
Daglig og faglig leder

- 📞 98 05 50 52
- ✉ Morten@byggeveiledning.no
- 🌐 Byggeveiledning.no
- 📍 Rosenholmveien 25, 1414 Trollåsen