Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storgata 15 C, 1723 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 1289, snr. 11

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 14.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12472-2022 **Eiendomsverdi ref nr:** ER3667

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Petter Bjerkebekk **Vår ref:** Sondre Lien

Witek™
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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

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

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

WITEK AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten som ligger i første etasje inneholder hall, stue/kjøkken, gang, toalettrom, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. Til seksjonen medfølger det også en bod i kjelleren og oppstillingsplass for en bil under tak. I kjelleren er det felles sykkelbod.

Innvendig fremstår leiligheten med overflater og utstyr med en god standard og lite bruksslitasje.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.
Til leiligheten er det en brannklassifisert ytterdør i lakkert utførelse.
Skyvebalkongdør i treverk med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.
Balkongdøren er i treverk med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.
Fra stuen og det ene soverommet er det utgang til en vestvendt balkong med støpt gulv belagt med støpte heller og plastfliser. Det er rekkverk i aluminium glasskonstruksjon.

Blokken har flatt yttertak, tekket med papp, folie eller tilsvarende (ikke besiktiget).
Bærende yttervegger er opp i mur/betong med utfyllende bindingsverk.
Fasadene har malt puss, fasadeplater og liggende bordkledning.
Det er støpte fundamenter og grunnmur av betong.
Alder og utførelse på drenering er ukjent.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Vegger og himling er kledd med malte plater, men himling i soverommene og boden har malt betong.
Felles trapperom med støpte betongtrapper av terrazzo og rekkverk i stålkonstruksjon.
Malte fyllingsdører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
På gulvet er det våtromsvinyl, og veggene har synlig vanntett sjikt av baderomspanel. Det er plastsluk.
Innredet med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombinert mikro/stekeovn.
Det installert komfyrvakt, og det er montert vannstoppesystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er belegg på gulvet, og panelplater på veggene. I himlingen er det malte plater.
Innredning med nedfelt servant og toalett.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. I deler av badet er det plast (PEX) trukket i varerør.
Innvendig i leiligheten er det synlige avløpsrør av plast påkoblet originale støpejernsrør i etasjeskille mot kjeller.
Mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, toalettrom og bod. Det er naturligere veggventiler i stue/kjøkken og begge soverom.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.
Elektriske varmekabler i bad og toalettrom, og det er varmefolie i hall, gang, stue/kjøkken og lite soverom med egne soner.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

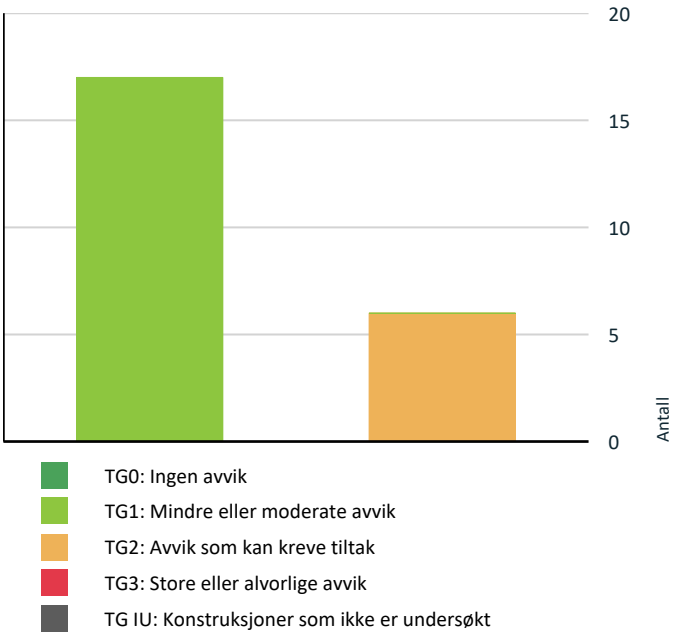
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning avviker noe fra plantegningen. På plantegningen er stue og kjøkken avdelt som to separate rom, mens det i dag er etablert en åpen stue-/kjøkkenløsning. Mellom hall og stue er det også etablert en større åpning enn det som fremgår av plantegningen.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

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 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Eier opplyser at hele det elektriske anlegget ble skiftet av registrert installasjonsvirksomhet i 2022. Fremlagt samsvarserklæring angir imidlertid kun «rehabilitering av sikringsskap» som arbeidsbeskrivelse. Ifølge eier omfattet arbeidene også trekking av nye kabler samt montering av stikkontakter og brytere. Materiell til disse arbeidene ble kjøpt inn privat hos Elektroimportøren, mens installasjonsarbeidene ifølge eier ble utført av installasjonsvirksomheten.

Fremlagt samsvarserklæring dokumenterer dermed ikke tydelig hele omfanget av arbeidene som eier opplyser ble utført i 2022.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Til leiligheten er det en brannklassifisert ytterdør i lakkert utførelse.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Døren har elde og brukslitasje med bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Den enkelte må vurdere egne behov for tiltak.





TG 1 Skyvebalkongdør

Beskrivelse

Skyvebalkongdør i treverk med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er i treverk med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen og det ene soverommet er det utgang til en vestvendt balkong med støpt gulv belagt med støpte heller og plastfliser. Det er rekkverk i aluminium glasskonstruksjon.

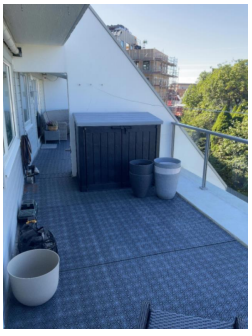
Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.





Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fellesdeler

Blokken har flatt yttertak, tekket med papp, folie eller tilsvarende (ikke besiktiget).
Bærende yttervegger er opp i mur/betong med utfyllende bindingsverk.
Fasadene har malt puss, fasadeplater og liggende bordkledning.
Det er støpte fundamenter og grunnmur av betong.
Alder og utførelse på drenering er ukjent.

Fellesdeler er ikke vurdert på tilstandsnivå.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

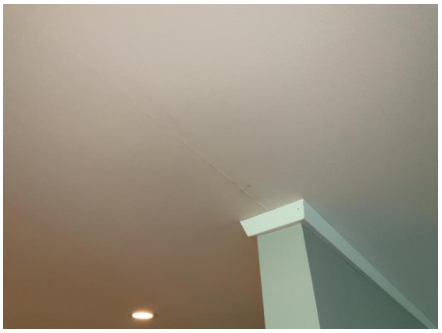
Gulvet er av laminat.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med malte plater, men himling i soverommene og boden har malt betong.



Synlig plateskjøter i overgang mellom hall og stue.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

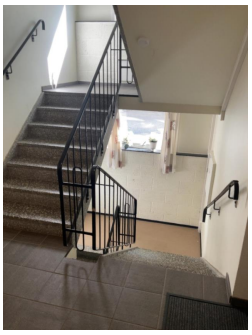
Innvendige trapper

Beskrivelse

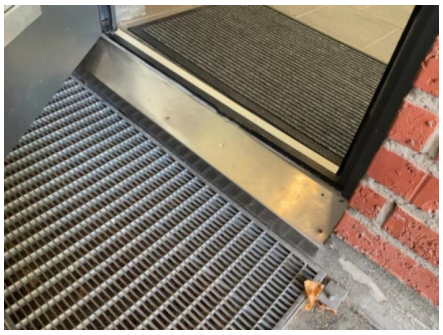
Felles trapperom med støpte betongtrapper av terrazzo og rekkverk i stålkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Leiligheten har for øvrig adkomst fra bakkeplan.



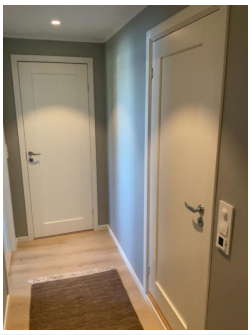




TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

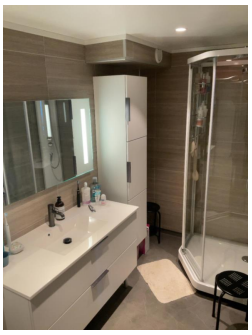
Generell

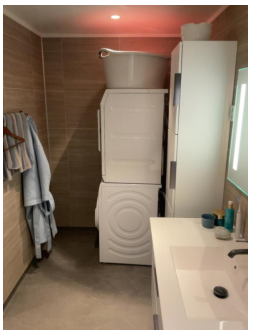
Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Badet ble pusset opp i 2022.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

På gulvet er det våtromsvinyl, og veggene har synlig vanntett sjikt av baderomspanel. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

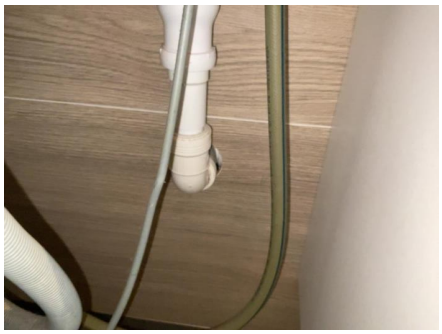
Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

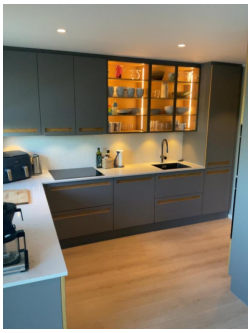
Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombinert mikro/stekeovn.
Det installert komfyrvakt, og det er montert vannstoppesystem.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier









Komfyrvakt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TOALETTROM

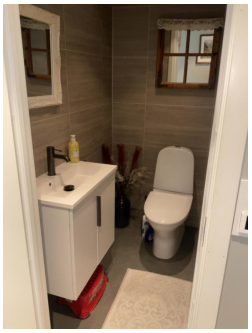
1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet, og panelplater på veggene. I himlingen er det malte plater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og toalett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. I deler av badet er det plast (PEX) trukket i varerør.

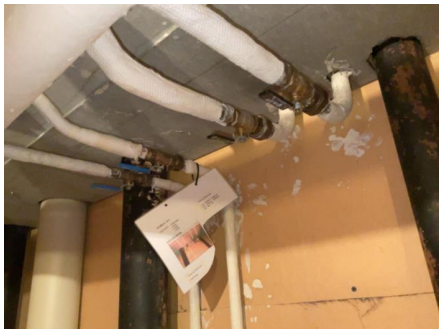
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler stoppekran i selve leiligheten, og det er kun felles stoppekran i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
Varerør er avsluttet i innredningen på badet.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Vurdere å montere stoppekraner i leiligheten.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendig i leiligheten er det synlige avløpsrør av plast påkoblet originale støpejernsrør i etasjeskille mot kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, toalettrom og bod. Det er naturligere veggventiler i stue/kjøkken og begge soverom.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er sentral varmtvannsberedning.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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.

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 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble skiftet i 2022, og at arbeidene ble utført av Elinstallatøren.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Eier opplyser at hele det elektriske anlegget ble skiftet av registrert installasjonsvirksomhet i 2022. Fremlagt samsvarserklæring angir imidlertid kun «rehabilitering av sikringsskap» som arbeidsbeskrivelse. Ifølge eier omfattet arbeidene også trekking av nye kabler samt montering av stikkontakter og brytere. Materiell til disse arbeidene ble kjøpt inn privat hos Elektroimportøren, mens installasjonsarbeidene ifølge eier ble utført av installasjonsvirksomheten.

Fremlagt samsvarserklæring dokumenterer dermed ikke tydelig hele omfanget av arbeidene som eier opplyser ble utført i 2022.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull dokumentasjon medfører usikkerhet om hvorvidt hele det opplyste arbeidet på det elektriske anlegget er dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer ikke i seg selv at det er påvist feil ved selve anlegget.

Det anbefales at eier forsøker å innhente utfyllende dokumentasjon fra installasjonsvirksomheten som utførte arbeidene. Dersom ytterligere dokumentasjon ikke kan fremskaffes, vil deler av det elektriske anlegget fortsatt være uten tilfredsstillende dokumentasjon.

Det er ikke observert forhold ved den forenklede vurderingen som tilsier behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det bemerkes imidlertid at fremlagt samsvarserklæring ikke dokumenterer hele omfanget av arbeidene som eier opplyser ble utført i 2022. Dette er vurdert som en dokumentasjonsmangel og ikke som en indikasjon på feil ved selve anlegget.

Eier opplyser at utelampene på balkongen ikke fungerer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.





Elektrisk gulvvarme

Beskrivelse

Det er elektriske varmekabler i bad og toalettrom, og det er varmefolie i hall, gang, stue/kjøkken og lite soverom med egne soner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Tilstandsrapport

Porttelefon

Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Utstyret er ikke tilstandsvurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Eier opplyser at hele det elektriske anlegget ble skiftet av registrert installasjonsvirksomhet i 2022. Fremlagt samsvarserklæring angir imidlertid kun «rehabilitering av sikringsskap» som arbeidsbeskrivelse. Ifølge eier omfattet arbeidene også trekking av nye kabler samt montering av stikkontakter og brytere. Materiell til disse arbeidene ble kjøpt inn privat hos Elektroimportøren, mens installasjonsarbeidene ifølge eier ble utført av installasjonsvirksomheten.

Fremlagt samsvarserklæring dokumenterer dermed ikke tydelig hele omfanget av arbeidene som eier opplyser ble utført i 2022.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull dokumentasjon medfører usikkerhet om hvorvidt hele det opplyste arbeidet på det elektriske anlegget er dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer ikke i seg selv at det er påvist feil ved selve anlegget.

Det anbefales at eier forsøker å innhente utfyllende dokumentasjon fra installasjonsvirksomheten som utførte arbeidene. Dersom ytterligere dokumentasjon ikke kan fremskaffes, vil deler av det elektriske anlegget fortsatt være uten tilfredsstillende dokumentasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
94 m²/88 m²	Kr 4 750 000

Boligbygg med flere boenheter : Hall, Stue/kjøkken, Gang, Toalettrom, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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		**4 800 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	41 000
Konklusjon markedsverdi		**4 750 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Leilighet (seksjon) i boligblokk oppført i XXXX. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kulås terrasse 6 ,1724 SARPSBORG 100 m² 2025 3 sov	23-03-2026	7 950 000	**7 950 000**		7 950 000	**79 500**
2	Kulås terrasse 8 ,1724 SARPSBORG 94 m² 2019 2 sov	10-08-2026	7 250 000	**7 300 000**		7 300 000	**77 660**
3	Jacob Hilditch' gate 9 ,1724 SARPSBORG 63 m² 2019 1 sov	26-11-2024	3 000 000	**3 125 000**	978 287	4 103 287	**61 243**
4	Jacob Hilditch' gate 9 ,1724 SARPSBORG 82 m² 2019 2 sov	23-06-2025	3 990 000	**3 900 000**	1 021 058	4 921 058	**57 222**
5	Storgata 15C ,1723 SARPSBORG 106 m² 1978 3 sov	09-02-2026	5 200 000	**5 400 000**	43 474	5 443 474	**51 354**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.		22 084
Felleskostnader	Kr.		36 000
Ansatte vedlikeholdskostnader	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**76 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	740 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 300 000**

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.		1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 800 000**

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

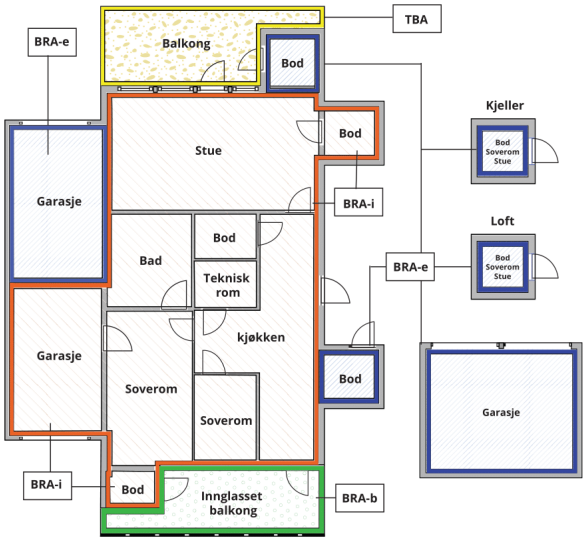
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	88			88	38
Kjeller		6		6	
SUM	**88**	**6**			**38**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, stue/kjøkken, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning avviker noe fra plantegningen. På plantegningen er stue og kjøkken avdelt som to separate rom, mens det i dag er etablert en åpen stue-/kjøkkenløsning. Mellom hall og stue er det også etablert en større åpning enn det som fremgår av plantegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger gitt av eier:

Følgende arbeider ble utført i 2022:

Skyvedør, balkongdør og samtlige vinduer ble skiftet, samt tilleggsisolert yttervegger med 5 cm isolasjon innvendig. Arbeidene ble utført på dugnad av fagfolk.
Himlinger i gang, bad, toalettrom, kjøkken og stue ble nedforet. Arbeidene ble utført som egeninnsats.
Samtlige innerdører ble skiftet til kompakte dører med nye karmer og dempelister. Arbeidene ble utført som egeninnsats.
Det ble montert nytt baderomsmøbel og klosett, samt ny innredning på toalettrom og kjøkken. Arbeidene ble utført på dugnad av fagfolk.
Himlinger i boligen ble malt. Arbeidene ble utført på dugnad av fagfolk.
Skiftet elektrisk anlegg. Arbeidene ble utført av Installatøren.
Skiftet kjøkken, og pusset opp bad og toalettrom.
Montert el.billader i 2023. Arbeider ble utført av Lyn Elektro.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
10.9.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1289		11	2378 m²	Eiendomsverdi AS	Ikke relevant

Adresse
Storgata 15 C

Hjemmelshaver
Smerkerud Hanne, Smerkerud Pål Morten

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

Oppgitt andel fellesgjeld er innhentet fra meglerkontoret og er angitt som et omtrentlig beløp.

Boligselskap
Sameiet Storgata 15

Eierandel
915 / 17820

Felles gjeld:
Kr. 41 000 10.11.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet Storgata 15 ligger sentralt i Sarpsborg med kort vei til alle fasiliteter, ca. 5 minutters gange. Det er gangavstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole og idrettshall. Kort vei til Kulåsparken med turløyper og lekeplass, og nærhet til gågate med spisesteder, butikker o.l. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum.

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 innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Fellesareal har asfaltert gårdsplass, biloppstillingsplasser for gjester. Noe opparbeidet grøntarealer med beplantning.
Hver leilighet disponerer en biloppstillingsplass under tak, og ved biloppstillingsplassen er det montert el.billader.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*