

# Tilstandsrapport



Enebolig



Korsgata 24, 1723 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 1143

**Markedsverdi**

**8 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m<sup>2</sup> BRA-i: 316 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 25.04.2025

Oppdragsnr.: 21001-1371

Referansenummer: OK8344

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref: Ole Petter Sørtorp



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



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

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

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

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. 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

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i 1921.

Det er gjort flere oppgraderinger i løpet av årene. Se ytterligere informasjon under konstruksjoner.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. 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. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 103 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

## Enebolig - Byggeår: 1921

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.  
Valmet takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Det er synlig rupanel som undertak.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, koblet vinduer og velux takvindu på loft.  
Bygningen har malte ytterdører.  
Trapper i betong/mur-konstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furugulv, laminat og fliser.  
Veggene har trepanel, malte flater og murt forblending.  
Innvendige tak har malte plater, malte flater og trepanel.  
Gulv mot grunn er av betongdekke.  
Etasjeskillere er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke på soverom i kjeller/feieluke på loft.

Rom under terreng:  
Gulvet er av betong, laminat og har beleg.  
Veggene har betong/mur og plater.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt og lakkert tretrapp.  
Boligen har malt tretrapp til kjeller.  
Boligen har malt tretrapp til loft.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, ytterdør til utleid del og malte heltre dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Veggene har malte plater og teglstein.  
Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

Bad andre etasje:  
Veggene har fliser.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Antatt banemembran  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er naturlig ventilering.

Bad/vaskerom i kjeller:  
Veggene har baderomsplater og malte plater.  
Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.  
Våtromplater og malte flater.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet første etasje:  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er oppvaskmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjeller:  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Fliser over underskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalett.  
Servant med underskap.  
På gulv er det beleg med varmekabler.  
På vegger er det fliser og malte flater.  
I himling er det malte flater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).  
Forgrening i teknisk rom.  
Stoppekran plassert på/i teknisk rom.  
Det er synlige avløpsrør av plast og soil.  
Stakeluke i teknisk rom.  
Lufting går opp på loft.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe i trapp til andre etasje.  
Det er installert varmepumpe i spiseetue.  
Varmtvannstanken er på 287 liter.  
Plassert i teknisk rom i kjeller.

Panelovner.  
I kjeller er det friskluft maskin.

50 AHS med overspenningsvern, div. jordfeilsautomater,  
automatsikringer og jordfeilsbryter.  
Sikringsskap plassert i andre etasje  
63 AHS med automatsikring og div. jordfeilsautomater.  
Sikringsskap plassert i teknisk rom.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, Det antas at bygningen er fundamentert på leire/sandgrunn.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type, anntatt plast(PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 348 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 316 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 8 000 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

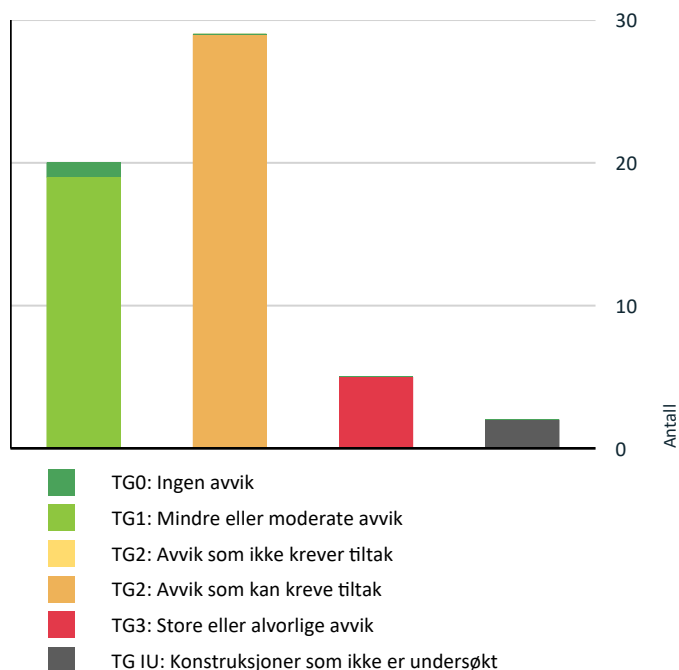
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er foreligger ferdigattest for tiltak for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og for vaskerom i andre etasje.

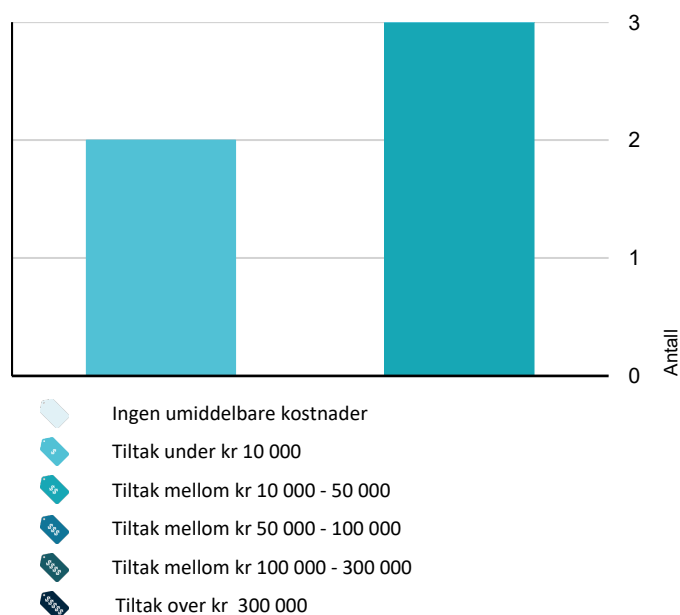
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Sondre Leisterud Ådalen. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Korsgata 24 i Sarpsborg kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Sidedører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille første etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille andre etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendig trapp til kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendig trapp til loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Første etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1921

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tidligere takts opplyser at taket er lagt nytt med nye lekter og sløyfer i ca. år 2010.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

2010: Tidligere takts opplyser at det ble lagt nye takrenner i forbindelse med omlegging av tak i 2010.

2020: Vinterstorm - Hjørnebeslag på takets sydside blåste av. Utbedret av blikkenslager. Utført av Blikkenslager Thorbjørn Lemtun AS

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder lokal montering av snøfangere, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Selger opplyser om følgende:

2023: Lett utbedring sår og løs puss i fasade mot Jonas Lies Gate. Maling vegg. Benyttet Sto originale produkter etter anbefaling fra Lasse Holst AS. Utført sammen med en murerkyndig venn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis avkalling av maling og mur.  
Noen sprekker/riss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokale utbedringer av fasade og vedlikehold.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Valmet takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er synlig rupanel som undertak.

Takkonstruksjon er begrenset inspisert pga. vanskelig adkomstforhold.

Det anbefales å gjøre undersøkelse hver vår, høst og ved store nedbørsmengder.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Stedvis noen hvite merker.

Det ga ikke indikasjon på fukt på befaringsdato

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.

Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp - gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, koblet vinduer og velux takvindu på loft.

Kjeller: 2021

Andre etasje: 2015.

Vinduer på loft: Byggeår og 2005

Selger opplyser om følgende:

2021:Kjerneborring grunnmur Innsetting vinduer ifm rehabilitering kjeller.

Utført av Østfold Betongsaging AS og Borg Byggservice AS.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller og noen andre vinduer, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.  
Feil/dårlig fall på beslag til vindu i lysgrop.

Små vinduer fra byggeår på loft er i veldig dårlig stand og har begrenset adkomst pga lagring.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.  
Utbedring av beslag.

Det må forventes utskiftning av små vinduer på loft.



## TG 2 Sidedører

Bygningen har malte ytterdører.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Montere beslag.



## TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.



## TG 3 Utvendige trapper

Trapper i betong/mur-konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Noen sprekker og avskalling.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokale utbedringer.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder manglende rekkverk, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furugulv, laminat og fliser.

# Tilstandsrapport

Veggene har trepanel, malte flater og murt forblending.  
Innvendige tak har malte plater, malte flater og trepanel.

2021: Rehabilitering av kjeller. Utført av Borg byggservice

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av overflatene har TG 1.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

## Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell gjennom hele rommet og innenfor en måleavstand på 2 meter.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell gjennom hele rommet og innenfor en måleavstand på 2 meter.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell gjennom hele rommet og innenfor en måleavstand på 2 meter.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Selger opplyser om følgende målinger:

# Tilstandsrapport

2020: 330 Bq/m<sup>3</sup>

2022: 180 Bq/m<sup>3</sup>

2024: Mars/april etter siste tiltak: 70 Bq/m<sup>3</sup>

Tiltak utbedret i samråd med radon-firma.

Har pågående måling med sporfilmer (feb-april 25) for oppfølging av verdier.

2025: 136.

Radon målinger bør gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn (Rentbrennende innsats fra ca. 2009/2010 iflg. tidligere takst), åpen peis og sotluke på soverom i kjeller/feieluke på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende plate foran åpen peis

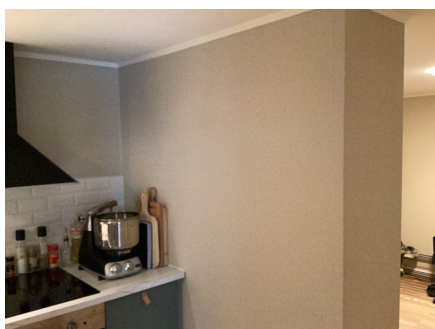
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Plate må monteres.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder synliggjøring av 4 sider, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, laminat og har beleg.

Veggene har betong/mur og plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Sted: Soverom og stue.

Måleresultat =

2024: 12 og 9 %. Bra.

2025: 8 %.og 10 %. Bra.

Selger opplyser om følgende:

# Tilstandsrapport

2021: Rehabilitering kjeller. Kjerneborring, gulv, vegger, avretting, elektro, innsetting dører og rør (ikke firma, familiehjelp).

Østfold Betongsaging AS, Sarpsborg Elektro AS, Cerwonol AS, Gyko Team AS, Borg Byggservice AS, Malermester Tommy Lødding og TB Allservice AS.

Utført på egeninnsats:

Riving. Muring multipor diffusjonsåpen murpuss på tre murvegger. Plating vegger, gips tak, isolering, sparkling og maling. Legge laminat. Montering kjøkken

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

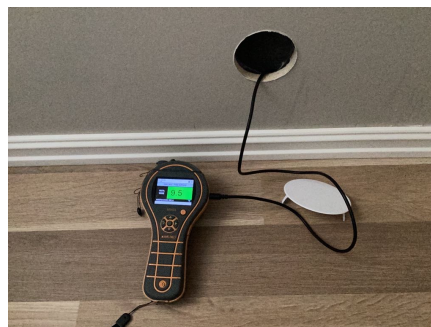
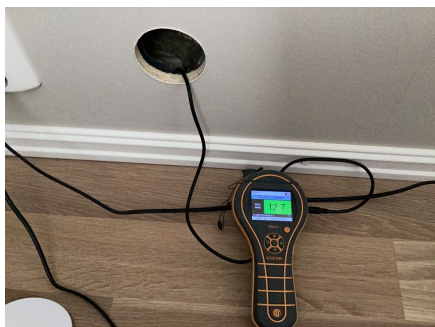
Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da dette kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen.

Selger opplyser at saltutslag var der før rehab og montering av isodren.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring.



Soverom.

## Kryp kjeller

Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Selger opplyser at det er lagt plast under pukken,

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag på grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåke og se eventuell endring.

## Innvendig trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Skjevheter og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjøres lokale tiltak.

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

## TG 2 Innvendig trapp til loft

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Elde og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, ytterdør til utleid del og malte heltre dører,

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis elde og slitasje på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

## VÅTROM

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fakturaer og beskrivelse av eier.

Selger opplyser om følgende:

2021: Nytt forenklet vaskerom. Kjerneborring for lufterventil, avretting av gulv, våtromsgulv, vegger og elektro. Rørarbeid, utført med hjelp av nær familie (kun bildedokumentasjon)

Firmaer:

Maler Tommy Lødding, Borg Byggservice AS, Sarpsborg Elektro AS og Østfold Betongsaging AS.  
Gipsing, isolasjon, maling og sparkling er utført på egeninnsats.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og teglstein.  
Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og skjolder i tak og på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er ikke tilgjengelig for inspeksjon bak vaskemaskin og tørketrommel.

#### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det vil legges seg vann utenfor sluk ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder lokal utbedring av fallforhold, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ingen dokumentasjon på membrans arbeider.

Vegger er ikke egnet for våtrom og feil utførelse i overgang mellom vegg og gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å luke avviket.



## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Undersøkelser er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Sted: Hall m/ trapp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 2024

# Tilstandsrapport



## ANDRE ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

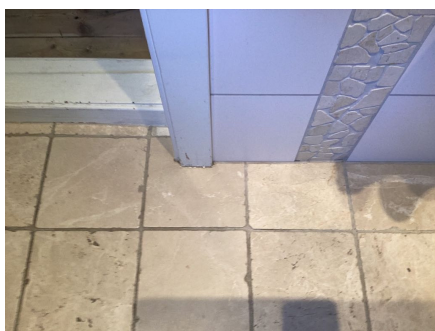
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Skjolder og merker i tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sprekk i mykfug bak dusj.

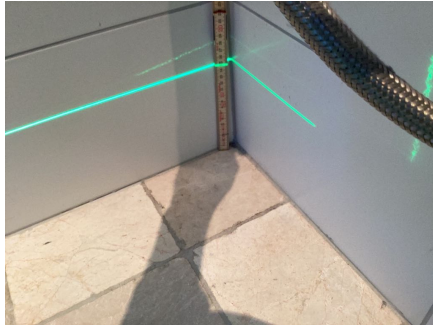
#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder utbedring av fallforhold, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ANDRE ETASJE > BAD

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og tidligere takst opplyser om at det er banemembran som tettesjikt i gulv.

#### **Vurdering av avvik:**

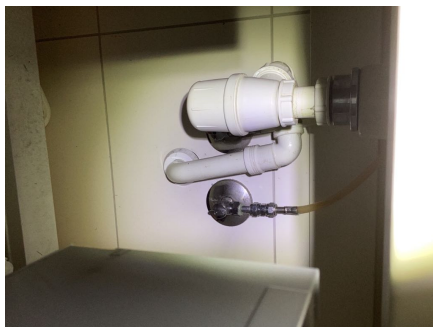
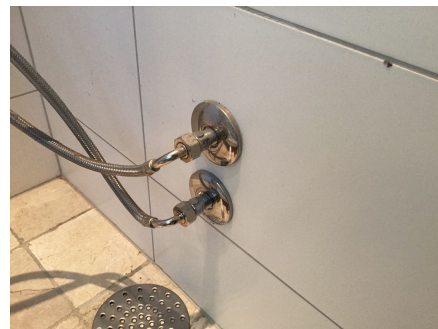
- Det er avvik:

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



## ANDRE ETASJE > BAD

### **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

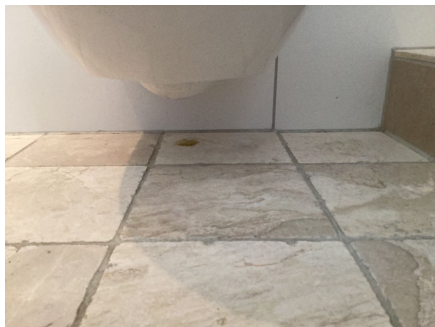
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## ANDRE ETASJE > BAD

### Ventilasjon

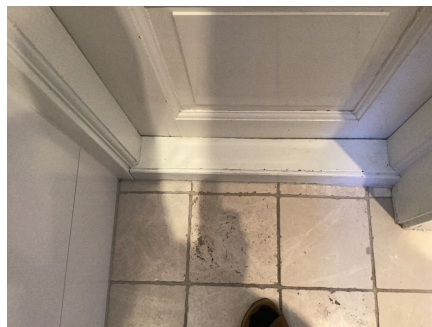
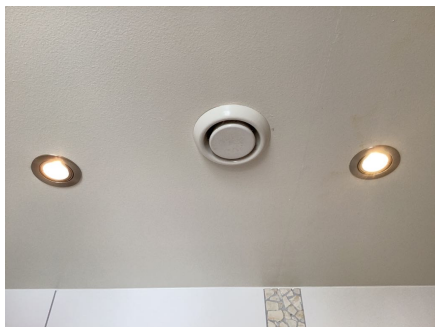
Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## ANDRE ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Sted: Soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 i 2024 og 2025.

Årstall: 2024

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon Fakturaer og beskrivelse av eier.

2021:

- Avretting av gulv. Cerwonol Norge AS.
- Finsparkling av gulv på bad. Utført av Gryko team AS.
- Legging av vinylgulv. Maler Tommy A. Lødding.
- Monterer våtromsplater. Borg byggservice AS
- Monterer lydbøyer og gipse to lag i tak. Utført på egeninnsats av ufaglært.
- Skrugips i tak. Utført på egeninnsats av ufaglært.
- Våtromssparkling. Utført på egeninnsats av ufaglært.
- Våtromsmaling. Utført på egeninnsats av ufaglært.
- Montering av toalett og servant/vask. Dugnadshjelp.
- Montering vifteventil. Sarpsborg elektro AS.
- Montering av dør og baderomsmøbler. TB Allservice AS.
- Montering av spotter i tak. Sarpsborg elektro AS.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater.  
Taket er malt.

Fuktsøk gir feil indikasjon på bakgrunn av at det er vann på våtromsplater. Anbefaler søk når de er tørre.

Anbefaler å heve lister litt opp fra gulv for å hindre skader.

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

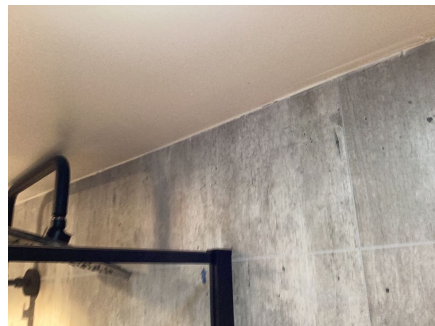
Våtromsplater til vegghengt toalett er ført helt ned til gulv.  
Stedvis noen sprekker i overgang mellom tak vegg.  
Skjolder i tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jevnt fall mot sluk, men noe svakt fra hoveddør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere membran oppbrett ved dør

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.  
Våtromplater og malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinyl under en klemring er ikke synlig rundt hele og det er derfor vanskelig å vurdere om den er helt tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

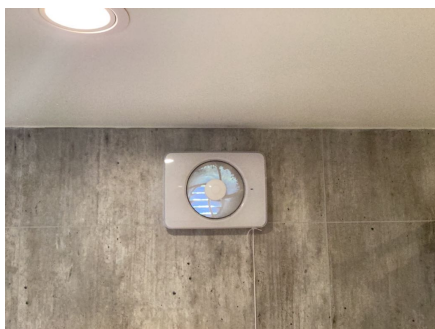
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilluft under dør bør økes.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Undersøkelser er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 % i 2024 og 2025.

Sted: Teknisk rom

## KJØKKEN

## FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

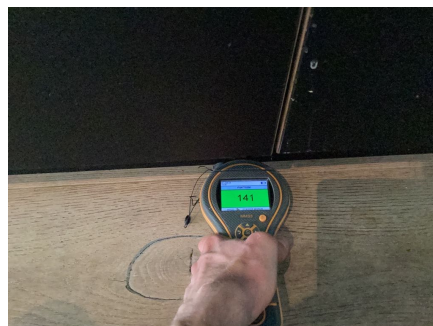
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

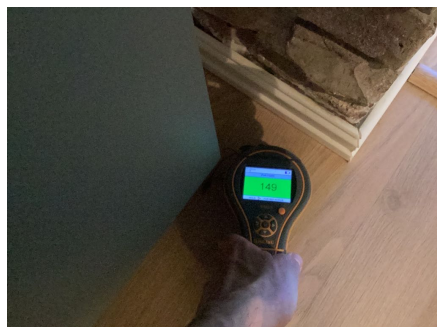
Fliser over underskap.

Vedlikehold o.l:

Enkel utførelse av fug mot vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### FØRSTE ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Toalett.

Servant med underskap.

# Tilstandsrapport

På gulv er det belegget med varmekabler.  
På vegger er det fliser og malte flater.  
I himling er det malte flater.

Selger opplyser om følgende:

2021: WC 1.etg. Kjerneborring for lufteventil, avretting av gulv, våtromsgulv, all elektro og vegger. Rørarbeid -utført med hjelp av nær familie (kun bildedokumentasjon)

Firmaer:

Gryko Team AS, Maler Tommy Lødding, Borg Byggservice AS, Sarpsborg Elektro AS, Østfold Betongsaging AS.  
Utført på egeninnsats: Gipsing, sparkling og maling fliser.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Enkel utførelse under servant.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokal utbedring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besikket i teknisk rom i kjeller.

Forgrening i teknisk rom.

Stoppekran plassert på/i teknisk rom.

Waterguard på hovedvannrør og følger på gulv.

Merk at rør i yttervegg kan være en risikokonstruksjon og er ikke besikket.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Selger opplyser om følgende:

2022: Demontere utekran og montere waterguard. Utført av Onsøy rørlegger bedrift.

2021: Rørarbeid bad og kjøkken kjeller, wc 1.etg og vaskerom 2.etg: utført med hjelp av nær familie som er faglært (kun bildedokumentasjon)

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er påvist manglende fester på rør.

Frosne vannrør vinter 2022 og 2024, ved ca -20C. Gjaldt rør opp til bad 2.etg. Ingen tegn til lekkasje etterpå.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Rør må festes.

Ytterligere undersøkelse.

### Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast og soil.

Stakeluke i teknisk rom.

# Tilstandsrapport

Lufting går opp på loft.

Selger opplyser om følgende:

2023: Utvidelse av avløpsgrener til dusj i kjeller og avløp wc og vaskerom 1. etg og 2. etg. Utført med dugnadshjelp av familie og egeninnsats.  
2021: Rørarbeid bad og kjøkken kjeller, wc 1.etg og vaskerom 2.etg: utført med hjelp av nær familie som er faglært(kun bildedokumentasjon).  
2021:Utbedring ifm forsikringsskade avløp kjeller. Installering waterguard på hovedvannrør. Onsøy Rørleggerbedrift AS

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvidelse av avløpsgrener til dusj i kjeller og avløp wc og vaskerom 1. etg og 2. etg. Utført med dugnadshjelp av familie og egeninnsats.  
Løst avløpsrør under servant på toalettrom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av soil.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
Feste avløpsrør bedre.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

2024: Montering av ventiler. Borg Byggservice AS

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trapp til andre etasje.

Selger opplyser om følgende:

2022: Utført av Olsen & Nordhavn varmepumpeservice AS.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmesentral i stue

Det er installert varmepumpe i spisestue.

Selger opplyser om følgende:

2021: Utført av Tobbens varmepumpe service AS.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 liter.

Plassert i teknisk rom i kjeller.

Det er vannføler på gulv.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## TG 1 Friskluft maskin i kjeller

I kjeller er det friskluft maskin.

Fungerer på befaringsdato

## Oppvarming

Vedovn.  
Åpen peis.  
Varmekabler.  
Varmepumper.  
Panelovner.

## TG 1 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

50 AHS med overspenningsvern, div. jordfeilsautomater, automatsikringer og jordfeilsbryterer.

Sikringsskap plassert i andre etasje

63 AHS med automatsikring og div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i teknisk rom.

Varmefolie på kjøkken.

Varmekabler:  
- Stue, kjeller.  
- Soverom 1, kjeller.  
- Hall, kjeller.  
- Kjøkken, kjeller.  
- Wc, Første etasje.

2020: El. bil lader. Utført av Sarpsborg elektro AS.  
2021: El. arbeid ifm utleid del i kjeller. Utført av Sarpsborg elektro AS.  
2021: Montering av lamper. Inne og ute. Sarpsborg Elektro AS  
2023: Jording. Utført av Sarpsborg elektro AS.  
2023: Varmekabler i gulv. Utført av Sarpsborg elektro AS.

Avsluttet tilsynssak 30.05.2024.

Elvia viser til kontroll av det elektriske anlegg utført den 30.05.2024 i Korsgata 24, 1723 SARPSBORG.  
Elvia har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

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.  
**Anlegget er jevnlig oppdatert gjennom årene.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Alle vår utbedringer er utført av Sarpsborg Elektro AS.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det foreligger samsvarserklæring på det som er utført av nåværende eier og forrige eier.**
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 Har skjedd to ganger på vinter pga overbelastning med billader, vaskemaskiner etc.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

# Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, Det antas at bygningen er fundamentert på leire/sandgrunn.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Isodren på deler av yttervegg, bortsett fra under ved krypkjellere.

Drenering rundt hus er av nyere dato (2017 iflg forrige eier)

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå.

Selger opplyser om følgende:

2021: Gravde opp rundt grunnmur i hage for å sette Isodren på grunnmur. Dette for å bedre isolasjonsforhold til rom i kjeller. Utført av ufaglært.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Store deler av grunnmur er dekket eller ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Selger opplyser om følgende:

2023: Små krakeleringer i grunnmur. Ble forseglet i forbindelse med rehabilitering grunnmur, Lasse Holst AS.

Rehabilitering grunnmur og murpuss sokkel. Utført av Lasse Holst AS

### TG 2 Terrengforhold

Flatt og svak skrående terreng.

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

**Vurdering av avvik:**

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktsomhetsområde) for større kvikkleireskred. Faregrad lav.

**Konsekvens/tiltak**

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type, anntatt plast(PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tidligere takst opplyser om at VA er utskiftet med ny stoppekran til tilkoblingspunkt i offentlig vei i 2008.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1990

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Garasjen har adkomst via en leddport med elektrisk løfter(2021), samt en sidedør.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

**316 m<sup>2</sup>/316 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Lagerrom, 4 Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, 5 Soverom, Entré, 2 Kjøkken, Toalettrom, Spisestue, 2 Stuer, 2 Gang, Bad/vaskerom, Teknisk rom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 32 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr 8 000 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 8 000 000

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

8 000 000

## Konklusjon markedsverdi

8 000 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

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 Jonas Lies gate 11 ,1723 SARPSBORG<br>225 m² 1920 4 sov       | 18-06-2023 | 7 700 000 | 8 200 000 |           | 8 200 000 | 36 444  |
| 2 Jonas Lies gate 15 ,1723 SARPSBORG<br>172 m² 1920 4 sov       | 15-03-2021 | 7 000 000 | 6 250 000 |           | 6 250 000 | 36 337  |
| 3 Ringgata 32A ,1723 SARPSBORG<br>233 m² 1928 5 sov             | 16-10-2022 | 6 590 000 | 6 710 000 |           | 6 710 000 | 28 798  |
| 4 Storgata 13 ,1723 SARPSBORG<br>268 m² 1925 5 sov              | 26-11-2023 | 6 990 000 | 6 600 000 |           | 6 600 000 | 24 627  |
| 5 Olav Haraldssons gate 80 ,1707 SARPSBORG<br>243 m² 1932 3 sov | 09-02-2023 | 4 500 000 | 4 500 000 |           | 4 500 000 | 18 519  |

### 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 beløp i 2023) | Kr.        | 29 608        |
| Vedlikeholdskostnader.                     | Kr.        | 34 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>     | <b>Kr.</b> | <b>63 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 9 250 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 380 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>6 850 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 180 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>130 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 980 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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.        | 1 000 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>8 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

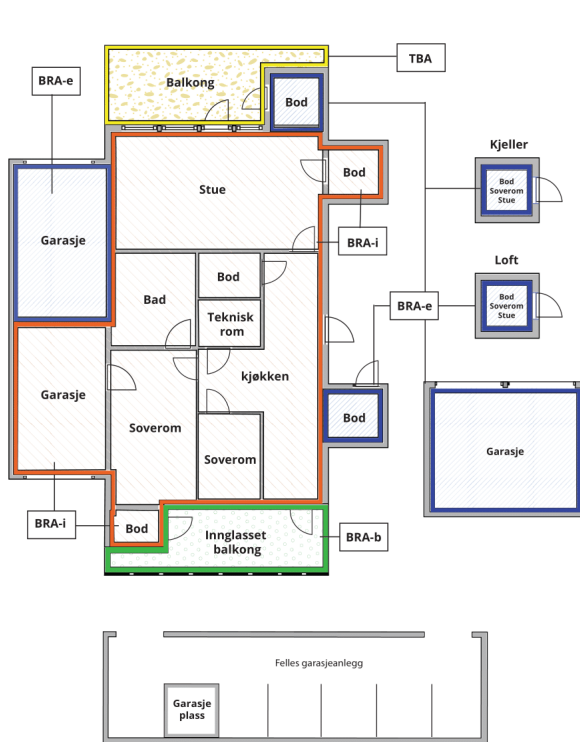
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 34                            |                             |                            | 34  |                                 |
| Andre etasje   | 90                            |                             |                            | 90  |                                 |
| Første etasje  | 105                           |                             |                            | 105 |                                 |
| Kjeller        | 87                            |                             |                            | 87  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>316</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>316</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft          | Lagringsplass                                                                               |                             |                            |
| Andre etasje  | Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3                                |                             |                            |
| Første etasje | Entré, Hall m/trapp 1, Kjøkken, Hall m/trapp 2, Toalettrom, Spisestue, Stue, Gang           |                             |                            |
| Kjeller       | Hall m/trapp, Gang m/kontor, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Kjøkken, Soverom 1, Stue, Soverom 2 |                             |                            |

## Kommentar

I kjeller er det målt høyder fra 2,05 - 2,19 meter på tilfeldig utvalgte plasser.

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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er foreligger ferdigattest for til tiltak for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og for vaskerom i andre etasje.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Første etasje  |                               | 32                          |                            | 32  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>32</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>32</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Første etasje |                            | Garasje                     |                            |

### 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 utnyttning.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 279        | 39         |
| Garasje  | 0          | 32         |

### Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 22.4.2024 | Ole Petter Sørtorp      | Takstingeniør |
|           | Sondre Leisterud Ådalen | Kunde         |
| 24.4.2025 | Ole Petter Sørtorp      | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 1    | 1143 |      | 0    | 677.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Korsgata 24

### Hjemmelshaver

Ådalen Sondre Leisterud, Ådalen Tirill Marie  
Leisterud

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende meget sentralt i Sarpsborg sentrum. Området består av eldre og nyere boligbebyggelse med ene- og flermannsboliger, med umiddelbar nærhet til Storbyen kjøpesenter og bussterminal. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlige kontorer og alt av butikker samt øvrige fasiliteter byens sentrum har å tilby. Kulåsparken med fine frilufts- og turområder ligger med en gangavstand på ca. 500 meter.

### 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. Eiendommen er ikke regulert.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer som gressplen, busker, trær og hekk. Gårdsplass med betonstein.

### Tinglyste/andre forhold

På andre siden av hovedveien kommer Byhaven, blokkutbyggelse.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred. Faregrad, lav.

Bygningen er på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

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.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 5 800 000 | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                        | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 29.04.2024 | Div. opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere takst  | 22.04.2024 | Div. opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Meglerpakke      | 30.04.2024 | Div. opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 30.04.2024 | Div. opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 22.04.2024 | Div. opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring    | 24.04.2025 | Div. opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.05.2024 |           |
| 2       | 13.05.2024 |           |
| 3       | 13.05.2024 |           |
| 4       | 13.05.2024 |           |
| 5       | 22.01.2025 |           |
| 6       | 25.04.2025 |           |

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OK8344>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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