

Tilstandsrapport



Enebolig



Blessomveien 18, 1709 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 4169

Markedsverdi

4 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 12472-1994

Eiendomsverdi ref nr: SZ9885

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, 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](#). 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.

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med krypkjeller oppført i 1970. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men 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 oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 56 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med rupanel som undertak.
Malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongskyvedør i tre.
Balkong oppført i trekonstruksjoner.
Flislagt trapp i betongkonstruksjon, og rekkverk i trekonstruksjoner.
Utvendig adkomst til krypkjeller via trapp og trappehals av lettklinkerblokker.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat.
Vegger med malte plater og malte panelplater.
Himlinger med malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Elementpipe anboret med en gasspeis i stuen.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

VASKEROM

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og smøremembran.
Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

BAD

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter, og benkeplater av laminat.
Fliser mellom over og underskap.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALETTROM

Toalettrom med veggmontert toalett og innredning med nedfelt servant.
Gulvet har laminat, og veggene har malte plater, med unntak av innebygd sistene som har våtromsplater. I himling er det malte flater.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Stoppekran plassert i krypkjeller.
Det er avløpsledninger av plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Varmefolie i toalettrom, to soverom, stue, kjøkken og gang.
Gasspeis i stue.
Elektrisk anlegg med 50 AHS med diverse kurser med jordfeilsautomater.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, men det er delvis synlig fjell i krypkjeller
Alder og utførelse på drenering/fuktsikring er ukjent.
Grunnmur i lettklinkerblokker.
Flat opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.
Oljetank av stål i krypkjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	129 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	4 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 8/5- 1969, planvariant 3. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Deler av det som i dag er stue fremkommer som et soverom på plantegning.
- Det ene soverommet fremkommer som stue på plantegning.
- Det som i dag er etablert som vaskerom, er på tegninger "sport og brensel".
- Det som er i dag er etablert som gang til vaskerom, er på tegninger "mat rom".
- Det som i dag er bad, er på tegning en del av "kles rom/klær".

Tidligere eier har opplyst at limtrebjelke på loft ble utført av dem (gjennom firma Nordhavn bygg AS) fordi de trodde det var en bæring som måtte opp. Det viste seg i ettertid at dette ikke var nødvendig (opplysninger tatt ut fra tidligere tilstandsrapport).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

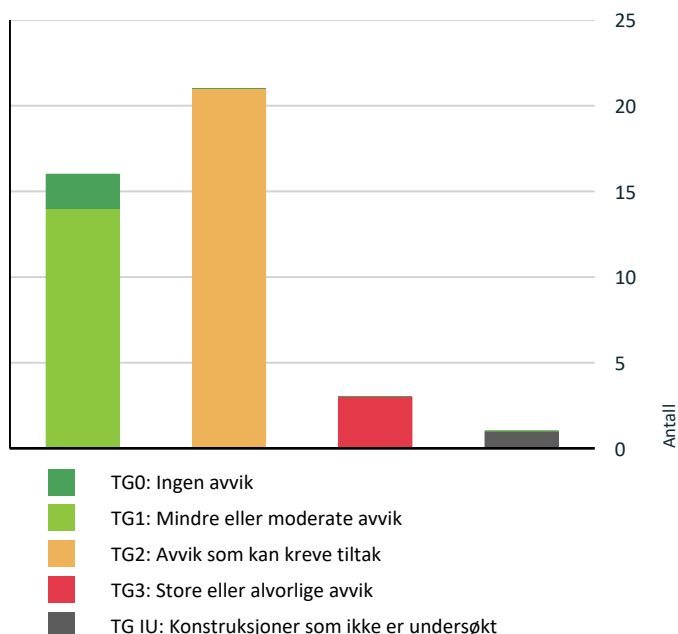
Det er ikke fremvist dokumentasjon på søknad om dette.

Garasje

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

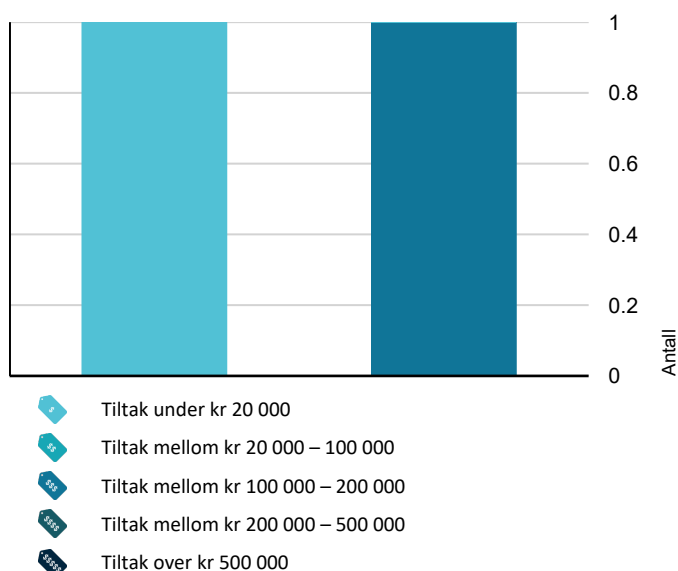
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapp til krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Første etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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 er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er ukjent alder på takteking og undertak, og derfor ukjent gjenværende forventet levetid på taktekingen og undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har elde og værslitasje, og er noe falmet. Deler av tekkingen har noe mosegroing.

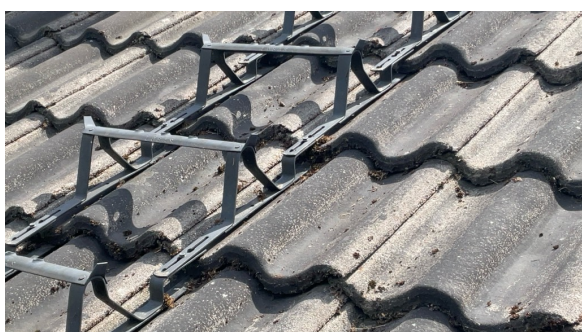
Sløyfene fremstår som underdimensjonerte i forhold til dagens anbefalte dimensjon for lufting av slike undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elde, værslitasje og mosegroing vil over tid kunne redusere taktekingens levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales å fjerne mose og annet organisk materiale samt foreta jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekingen. Underdimensjonerte sløyfer representerer et avvik fra dagens anbefalte utførelse og kan gi redusert lufting under tekkingen sammenlignet med dagens standard.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utstyret har elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelen.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



Deformasjon på nedløpsrør.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning har stedvis noe tørkesprekker, kuling og tilløp til råte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å øke avstanden mellom bordkledning og beslag. Tett avslutning mot beslag øker risikoen for fuktopptrekk og råteskader i kledningen. Regelmessig vedlikehold er viktig, og lokale utskiftninger må påregnes over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med rupanel som undertak.

Tilkomst til loftet er via loftsluke i gangen.

Tidligere eier har opplyst at limtredder på loftet over stuen er montert av Nordhavn bygg AS.

Loftet ble benyttet som lagringsplass, så observasjonene er noe begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis svak misfarging av svertesopp på deler av undertaket. Det ble også observert enkelte eldre vepsebol i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp kan være et tegn på periodisk kondens som følge av luftlekkasjer eller høy luftfuktighet. Det anbefales å kontrollere at dampsperran er tett ved eventuelle gjennomføringer og å følge utviklingen ved periodiske inspeksjoner av loftet. Vepsebolet har ingen bygningsteknisk betydning, men kan fjernes ved behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og takvinduer.

Vinduene er hovedsaklig med 3-lags glass fra 2011, men i karnap i stuen er det 3 stk. eldre fastkarmvinduer med 2-lags glass, og på badet er det et vindu med 2-lags glass fra 2017. Takvinduene i vaskerommet er med 3-lags glass fra 2018.

Takvinduer (Utført av Nordhavn bygg as).

Vedlikehold ol;

Det registreres normal elde og slitasje på bakgrunn av alder. Det er viktig med periodisk vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

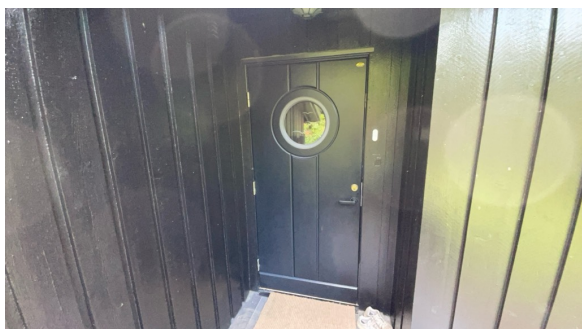
TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vedlikehold ol;

Dørblad tar litt imot dørterskelen, og det anbefales å foreta justering.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongskyvedør i tre.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i trekonstruksjoner. Ny markiseduk på markise.

Normal elde og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Eier opplyser at det er registrert lokal råte over en strekning på ca. 70 cm i en gulvbjelke. Det opplyses at skadet område er tildekket ved at det er montert et bord utenpå bjelken. Omfanget av råteskaden og eventuell utbedring kunne ikke kontrolleres visuelt ved befaring, da konstruksjonen er tildekket. På bakgrunn av opplyst råteskade gis tilstandsgrad 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet konstruksjon bør skiftes ut eller utbedres. Før tiltak gjennomføres anbefales konstruksjonen åpnet slik at skadeomfanget kan kartlegges og nødvendig reparasjon utføres.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt trapp i betongkonstruksjon, og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres bom og sprekker i fliser, og muren har avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skifte fliser og utføre vedlikehold for å hindre ytterligere skade.



! TG 2 Utvendige trapp til krypkjeller

Beskrivelse

Det er utvendig nedsenket trappehals av lettklinkerblokker for adkomst til krypkjeller. Trappen er utført med stablede lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har en enkel utførelse med upussede lettklinkerblokker. Trinnene har varierende trinnhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Upussede lettklinkerblokker er mer utsatt for fuktopptak og frostpåvirkning, noe som over tid kan medføre avskalling og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å pusse og overflatebehandle lettklinkerblokkene. Trappen bør også utbedres slik at trinnene får jevn høyde.

Merk; Manglende rekkverk. Manglende rekkverk øker risikoen for fall.



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.

Tilstandsrapport

Vegger med malte plater og malte panelplater.
Himlinger med malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

MERK: Eternitt plater inneholder asbest og må behandles med varsomhet. Se ytterligere informasjon på arbeidstilsynets hjemmesider.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 19 mm gjennom rommet, og ca. 10 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i stuen. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 15 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i gangen, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom rommet i det ene soverommet.

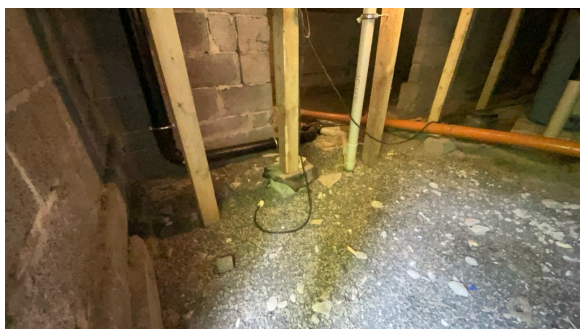
Stedvis manglende isolering og noen knuste eternittplater i krypkjeller.

Det anbefales og løfte søyler som går ned i grunn i krypkjeller, slik at ikke organisk materialer går ned i grunnen.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt. Det kan derfor forekomme større eller mindre avvik enn det som ble registrert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

Lokale utbedringer av sprekke plater og manglende isolering.
Få bort organisk materiale fra grunn.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe anboret med en gasspeis i stuen.



TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er montert en elektrisk avtrekksvifte i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det mangler fuktsperre på deler av terrenget, og det registreres vann over plastikken på enkelte lokale områder. Grunnmuren har stedvis noe salt/kalkutslag.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres plastikk på terrenget overalt i krypkjeller for å begrense fordampning fra grunnen mest mulig, og plastikken må etableres slik at vann ikke kan samle seg over plastikken.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

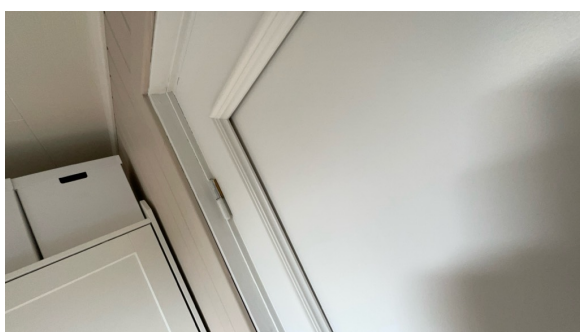
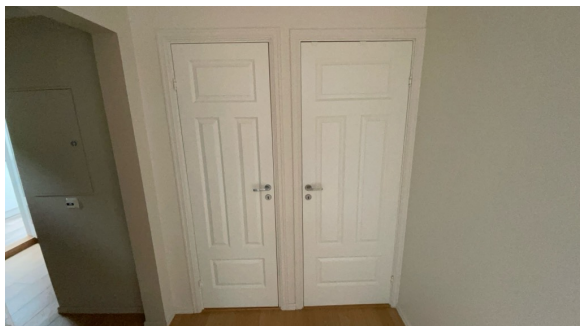
Speilet i det ene dørbladet sitter litt løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste løst speil bedre.

Tilstandsrapport



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

I følge tidligere eier ble vaskerommet bygget i 2016.

Reton AS

Elektro: Lyn Elektro og Sarpsborg Elinstallasjon

Tømrer: Nordhavn Bygg

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

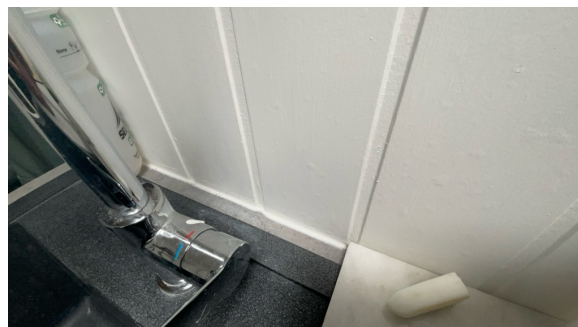
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Uegnet materialer i våtsoner, og det er stedvis bobler i MDF-plater. Det observeres noe fuktsvelling i nedkant av platene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Tilgjengelig gulv er flatt, og det er ukjent om det er oppbrett av membran ved terskel. Fallforhold lokalt inn mot sluk er ikke målt på grunn av innredning. Sluket ligger innenfor sokkel til innredningen, noe som hindrer god avrenning til sluk ved en eventuell vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Innhent dokumentasjon om mulig, og det anbefales å etablere spalteåpning i sokkel for å etablere tilfredsstillende avrenning mot sluk.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kun tilgang til sluk om man tar bort sokkel.

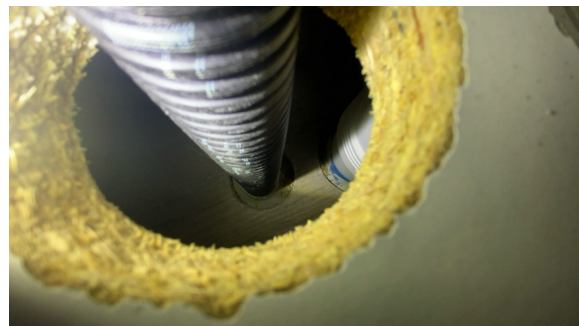
Ukjent utførelse av rørgjennomføringer i gulv, da disse går ned gjennom bunnplaten i skapet.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Ukjent utførelse i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktstyrt og ikke funksjonstestet.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelser er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelse er foretatt ved/i sluk i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,8.

Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

I følge tidligere eier ble badet bygget i 2016.

Tilstandsrapport

Reton AS
Elektro: Lyn Elektro og Sarpsborg Elinstallasjon
Tømrer: Nordhavn Bygg

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

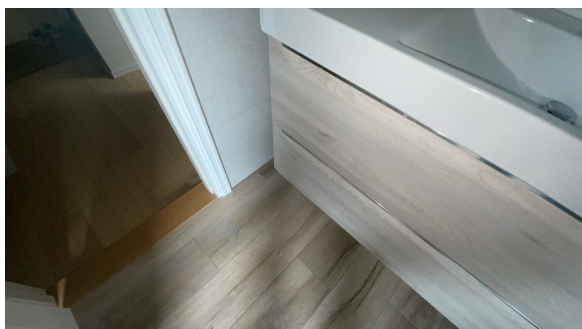
Veggene har fliser, og taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Flatt gulv med lokalt fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjhjørnet, og deler av nedfallsone til dusjen. Det er ikke 15 mm oppbrett av membran over ferdig gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

Anbefaler membrankant ved terskel, og det anbefales å montere dusjvegg for å begrense vann ut på flatt gulv.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger kun faktura fra Reton AS.

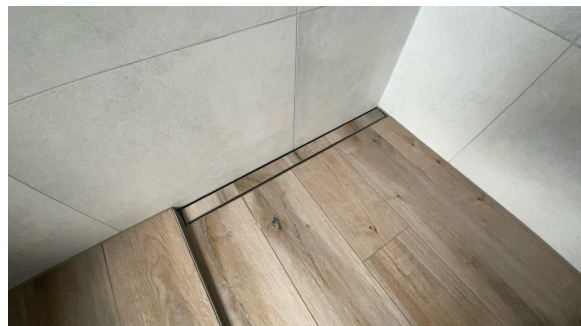
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon om mulig.



FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

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

Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

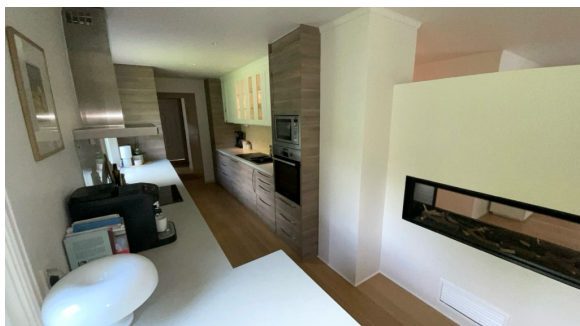
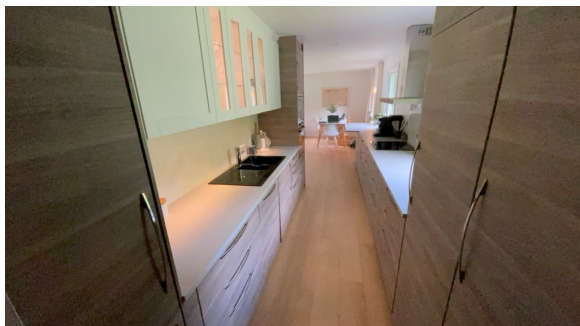
Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter.

Benkeplater er av laminat.

Fliser mellom over og underskap.

Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Noen mindre merker som ansees som normal bruksslitasje .



Front på oppvaskmaskin flukter ikke med frontene på siden, og bør justeres.

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med veggmontert toalett og innredning med nedfelt servant.

Gulvet har laminat, og veggene har malte plater, med unntak av innebygd sistene som har våtromsplater. I himling er det malte flater. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Stoppekran plassert på/i krypkjeller.

Det er besiktiget i rørforgrening i krypkjeller.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Tidligere eier har opplyst følgende: 2016/2017: Nye røropplegg til kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad er utført av Fredrikstad gass og VVS AS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kobberrør er over halvparten av forventet levetid passert.

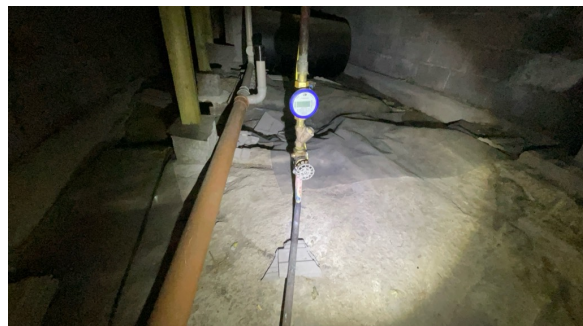
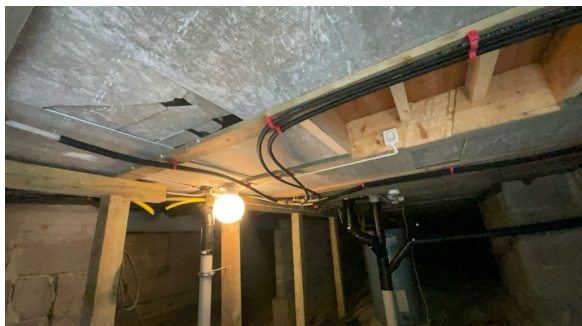
Det mangler endetetting på varerør i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

Montere endetetting.

Det er ikke nødvendig å skifte ut kobberrør nå, men på bakgrunn av alder kan dette være nødvendig i nærmere fremtid.

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i krypkjeller.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Tidligere eier har opplyst følgende: 2016/2017: Nye røropplegg til kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad er utført av Fredrikstad gass og VVS AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Tidligere selger har opplys følgende: Ble kjøpt ny i 2022. Installert av AC-senteret AS.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Plassert i krypkjeller.

Det er ikke sluk for varmtvannstank, men med dagens løsning vil eventuelt lekkasjevann renne ut i grunnen.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Det er elektriske varmekabler i bad og vaskerom, og det er varmemefolie i toalettrom, to soverom, stue, kjøkken og gang.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Tilstandsrapport

Gasspeis

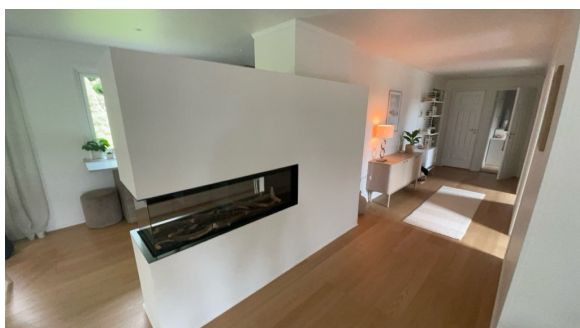
Beskrivelse

Gasspeis i stue, med gassbeholder på yttervegg, kortside.

Tidligere eier har opplyst følgende: Gasspeis. Installert av Varmefag Halden AS i 2016.

Nåværende eier opplyser følgende: Oktober 2025: Service på gasspeis. Januar 2026: Utskiftning av gassflasker, montering av automatisk omskifter mellom gassflaskene, samt skifte av tilhørende slanger og kobling mellom slanger og gassflasker.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



Gassbeholder

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

50 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i entre.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et delvis eldre 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 takstingeniør har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent av Elvia 21.01.2026.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Delvis synlig fjell i krypkjeller

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Alder og utførelse på drenering/fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Synlig tegn til innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat opparbeidet tomt.

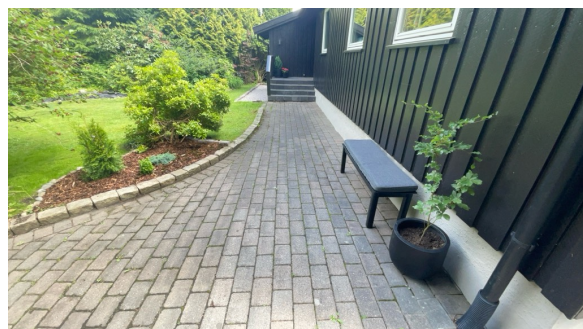
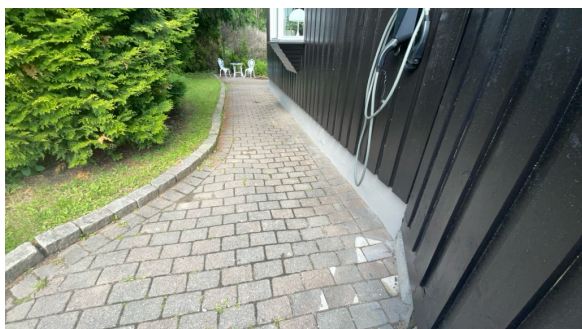
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er varierende terreng forhold rundt hus.

Konsekvens/tiltak

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Tilstandsrapport

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

Tidligere eier har opplyst følgende: 2019: Det var vannlekkasje på utvendig stoppekran og denne ble da byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om alder på stikkledninger for vann og avløp, og det er sannsynlig at disse er originale.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon om mulig.

Etter hvert som stikkledninger for vann og avløp blir eldre øker risikoen for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

I kjelleren finnes det en oljetank av stål.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det foreligger ingen dokumentasjon på tanken.

Forurensningsforbudet i forurensingsloven § 7, om plikt til å unngå forurensing, gjelder for alle oljetanker og fat, uavhengig av om de er nedgravd eller ikke. Det er eieren som er ansvarlig for at tanken eller fatet ikke forurenses. Selv om tanken/fatet ikke er i bruk, kan den ruste, og dermed kan den gå lekk. Dersom tank/fat fremdeles inneholder olje, kan dette føre til luktproblemer og eventuelt forurensning av grunnen. Ved å tømme og rense tank/fat vil ikke tanken/fatet lenger utgjøre en mulig forurensningskilde.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelse og fjerne eventuell olje.



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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. 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 er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk rundt trapp ned til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1972

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en separat sidedør.

Vedlikehold ol;
Jf. Eiers egenerklæringsskjema.

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
106 m²/106 m²

Enebolig: Entré, Gang, Vaskerom, Bad, Toalettrom, 3 Soverom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

4 950 000

Konklusjon markedsverdi

4 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blessomveien 18 ,1709 SARPSBORG	105 m²	1970	3 sov	11-09-2025	4 700 000	4 700 000	4 700 000	44 762
2	Solveien 1 ,1710 SARPSBORG	103 m²	1963	3 sov	02-07-2024	3 900 000	4 450 000	4 450 000	42 788
3	Hulderveien 6A ,1709 SARPSBORG	110 m²	1984	3 sov	13-11-2024	4 200 000	4 500 000	4 500 000	40 179
4	Hulderveien 4 ,1709 SARPSBORG	123 m²	1984	3 sov	01-06-2026	4 300 000	4 350 000	4 350 000	35 366
5	Jutulveien 42 ,1709 SARPSBORG	193 m²	1955	5 sov	26-05-2026	5 300 000	5 700 000	5 700 000	29 534

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.	26 388
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	18 000
Antatt forsikring	Kr.	10 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 360 000

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.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

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

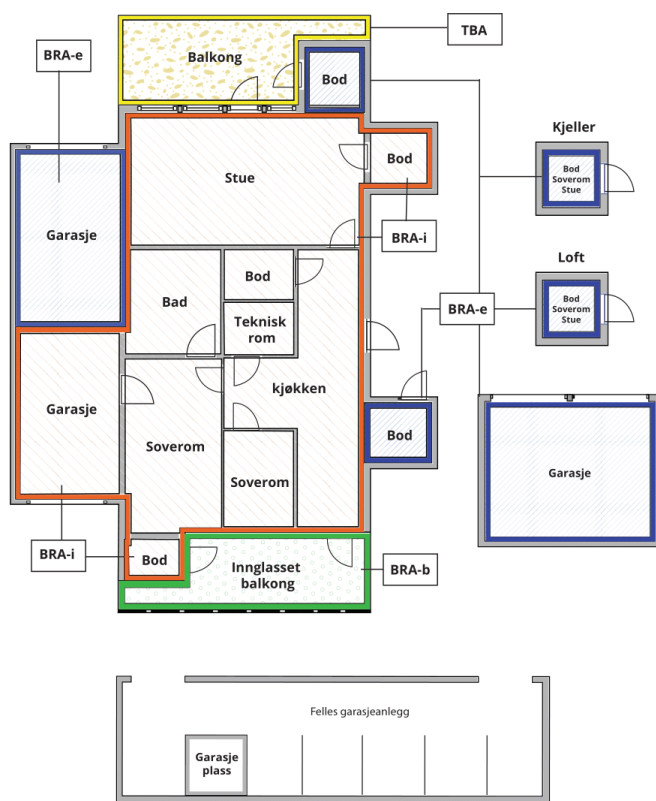
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	106			106	16
SUM	106				16
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, gang, vaskerom, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 8/5- 1969, planvariant 3. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Deler av det som i dag er stue fremkommer som et soverom på plantegning.
- Det ene soverommet fremkommer som stue på plantegning.
- Det som i dag er etablert som vaskerom, er på tegninger "sport og brensel".
- Det som er i dag er etablert som gang til vaskerom, er på tegninger "mat rom".
- Det som i dag er bad, er på tegning en del av "kles rom/klær".

Tidligere eier har opplyst at limtrebjelke på loft ble utført av dem (gjennom firma Nordhavn bygg AS) fordi de trodde det var en bæring som måtte opp. Det viste seg i ettertid at dette ikke var nødvendig (opplysninger tatt ut fra tidligere tilstandsrapport).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på søknad om dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Turid Hopen Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4169		0	935 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Blessomveien 18							
Hjemmelshaver							
Lie Sindre Hopen, Lie Turid Hopen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Blessomveien på Kurland i Sarpsborg kommune i et område som er preget av eneboligbebyggelse, blokkbebyggelse og rekkehus organisert i borettslag. Det er umiddelbar nærhet til Sarpsborgmarka med lysløype og flott turterreng. Det er kort vei til barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg m.m. Det er gangavstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca 2,1 km.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via felles privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg.

For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Om tomten

Tomten har dels opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og dels naturtomt med skogvegetasjon, bartrær og fjell i dagen. Innkjørsel, gårdsplass og gangarealer er belagt med belegningsstein.

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.

Kommuneplan

Id: 201701

Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.10.2024

Delarealer

Delareal 935 m2

BestemmelseOmrådenavn: BS_Lav-moderat fortetting

KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 314 m2

KPHensynsonenavn: H320_Lavpunkt

KPFare: Flomfare

Delareal 932 m2

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 935 m2

KPHensynsonenavn: H310_kartlagt kvikkleiresone

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal 3 m2

Arealbruk: Friområde,Nåværende

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2026	Utfylt av eiere.	Gjennomgått		Nei
Megler		Diverse opplysninger fra kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Oppdraget er rekvirert av Turid Hopen Lie. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Blessomveien 18 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.

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.