


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Oskars gate 17 C, 1706 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

# gnr. 1, bnr. 527, snr. 4

## Markedsverdi

**1 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 21001-1549

Eiendomsverdi ref nr: OK3829

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



**Witek**<sup>TM</sup>

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



Kim Patrick Raknes Brest  
Uavhengig Takstingeniør  
patrick@witek.no  
994 35 627



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Leilighet oppført i 1937.

Leiligheten ligger i første etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

I tillegg er det fellesareal på loft og kjeller, pluss en egen bod.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

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 87 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein.  
Det er synlig rupanel som undertak.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antatt reisverk.  
Teglstein vegg inn mot nabobygg.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.  
Trapp i trekonstruksjon.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.  
Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur.  
I felles gang er det en malt tretrapp med belegget i trinn.  
Innvendig har boligen malt glatt dør og dør med profil.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Veggene har baderomsplater.  
Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Plater mellom over og underskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Rørskap i bad/vaskerom.  
Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
Stakeluke i kjeller.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på 200 liter.  
40 AHS med div. jordfeilsautomater.  
Sikringskap plassert i entre.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Tomten er svakt skrånende arrondert.  
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.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 18/2-1937. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

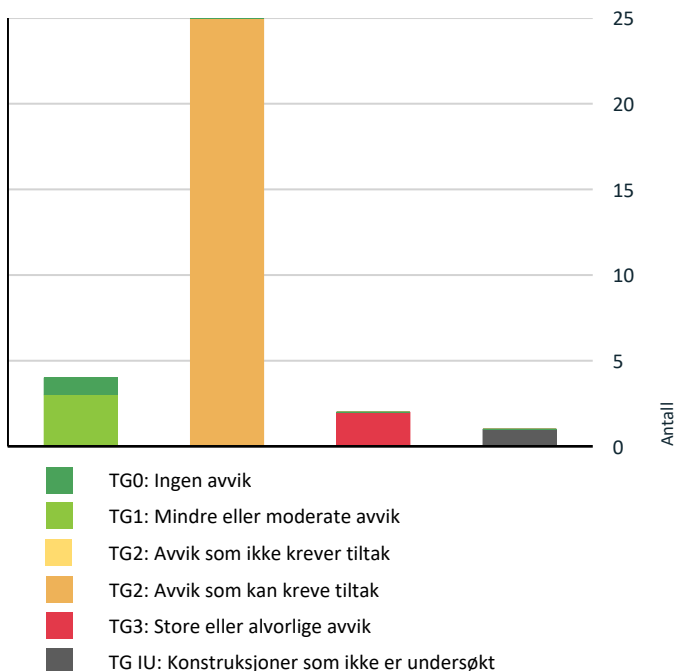
Andre etasje:

- Det som på tegninger er gang og kott, er i dag bad/vaskerom.
- Det som på tegninger er kammer, er delvis soverom.
- Deler av vegg mellom kammer og stue er tatt bort.
- Dør som går fra felles gang og inn i gang v/kjøkken er ikke der.

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

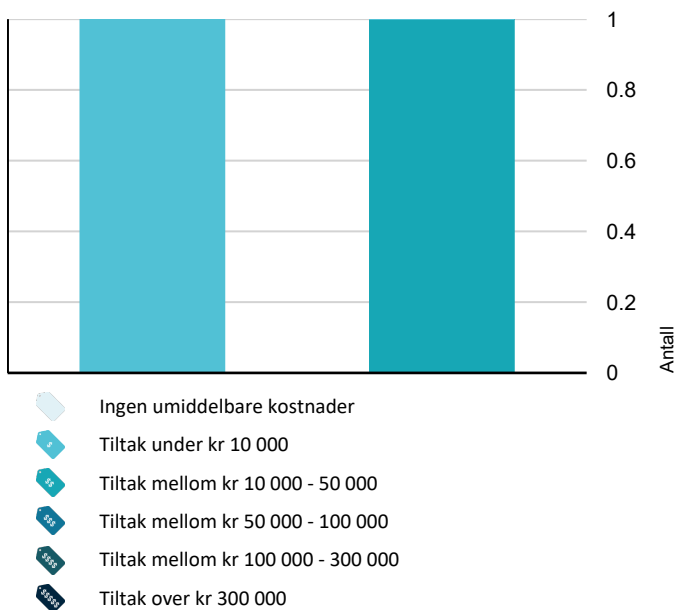
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Boligbygg med flere boenheter

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Andre etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Andre etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1937

### Kommentar

I henhold til Ambita eiendomsinformasjon.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antatt reisverk. Teglstein vegg inn mot nabobygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

#### Vurdering av avvik:

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

Sett ut fra bygningens byggeår, så var denne byggemåten en vanlig byggemåte på den tiden. Stedvis noe elde og merker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokale utbedringer.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er synlig rupanel som undertak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

# Tilstandsrapport

Det anbefales og gjøre ytterligere undersøkelser av eventuelle punkteringer i fuktsperre i tak.

Sett ut fra bygningens byggeår, så var denne byggemåten en vanlig byggemåte på den tiden.

Skader i gulv kan komme fra gammelt vindu som er skiftet ut.

Angående fukt ved pipe, så har Blikk1 vært og gjort en befarings og kommer med følgende vurdering:

Vi har vært på loftet å sjekket når det var regn og dårlig vær og kunne ikke finne noe fukt rundt pipene.

Har vært oppe på taket utvendig og sjekket beslag og takstein.

Vi ser at dette er fagmessig godt utført.

Vi har byttet ut 2 stk takstein på taket som var sprekt.

Ellers så ligger beslag godt ned på stein. Det ligger mønebånd under mønestein.

Under pipebeslaget er det undertettet med papp opp på pipesokkel.

Hvis man tenker at når været har stått på som verst og blåst i enkelte vindretninger

så kan det ha kommet inn i røkrør og på betongkransen under toppkrans/plate på pipene, og deretter fulgt teglstein ned. Det er eneste måten vi kan se for oss har skjedd.

Det var i ikke bløtt på teglstein eller fukt på sperrer, planke eller gulv, når vi var på loftet

og så på dette. (Dette var når det regnet 28,01,2025) Så konklusjon er at det ikke er

Noe utett på selve tak/undertak.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.

## TG2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Manglende ventiler.

Beslag ligger ikke helt ut på endene.

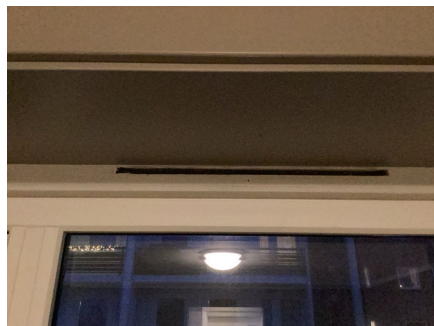
### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Ventiler bør monteres.

Beslag må utbedres for å hindre vannskade.

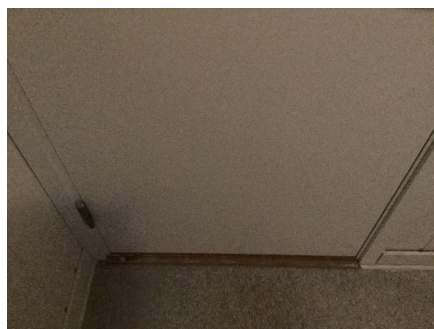
# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overtak er ikke malt.

Manglende beslag mellom takteking og vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overtak må males.

Beslag må etableres

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

Selger opplyser om følgende:  
2025: Nymalt leilighet.  
Ca.2018: Nye overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av overflatene har TG 1.  
Noen skader/merker på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiere av utleieboliger både private og offentlige må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

## Beskrivelse

Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

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

Hull etter mulig borrebille i bjelkelag.

## 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.

Overvåk å se eventuell utvikling.  
Se egen rapport fra Anticimex.

## TG2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

I felles gang er det en malt tretrapp med belegg i trinn.

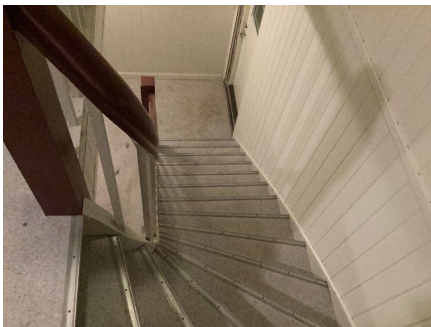
### Vurdering av avvik:

- 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.



## TG2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malt glatt dør og dør med profil.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

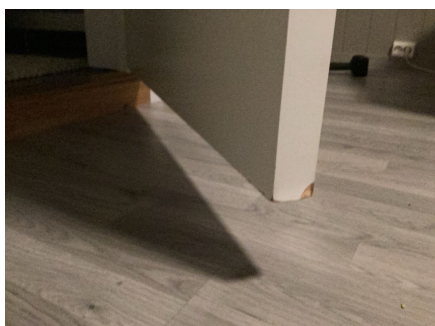
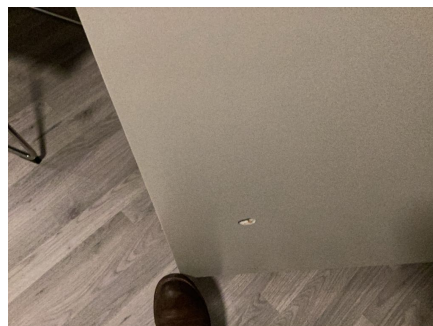
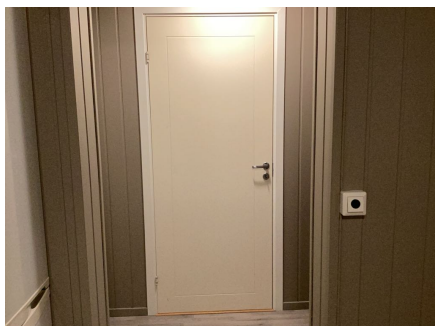
- Det er avvik:

Skader på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## VÅTROM

### ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Selger opplyser om følgende:

Ca. 2018: Nytt bad.

### ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.

Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger står stedvis for nærme gulv.

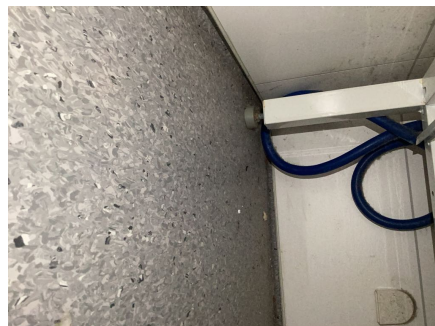
Misfarging på plater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

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

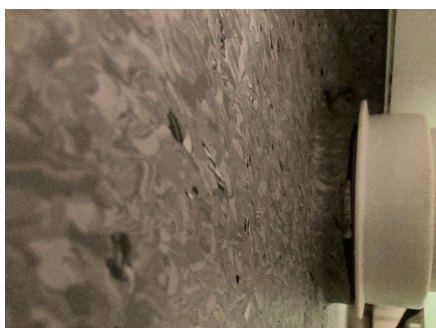
For lite oppbrett på toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av oppbrett.

Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra og må fortsettes med.



## ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon på membrans arbeider.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



## ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett må utbedres.

# Tilstandsrapport



## ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

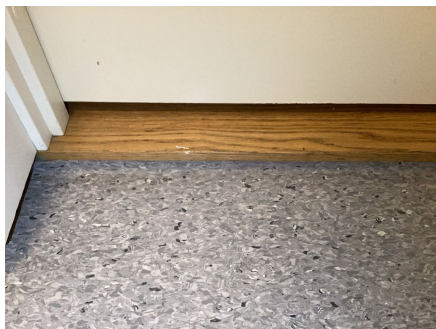
Det er registrert mye støv i ventilasjonsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsrør må renses.

# Tilstandsrapport



## ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

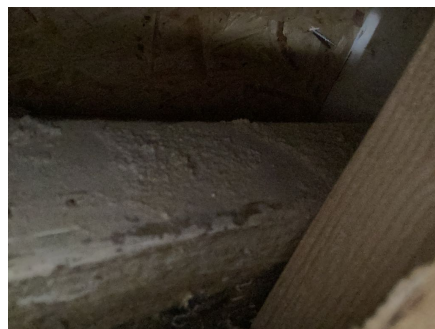
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ANDRE ETASJE > KJØKKEN

#### TG.2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Plater mellom over og underskap.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Selger opplyser om følgende:  
Ca. 2018: Nytt kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### ANDRE ETASJE > KJØKKEN

#### TG.2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svakt trekk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG.2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besikket i rørskap.  
Rørskap i bad/vaskerom.

Selger opplyser om følgende:  
Ca. 2018: Nytt rør.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

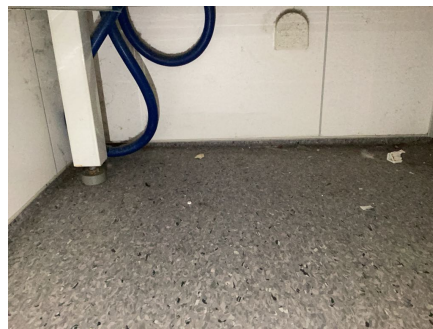
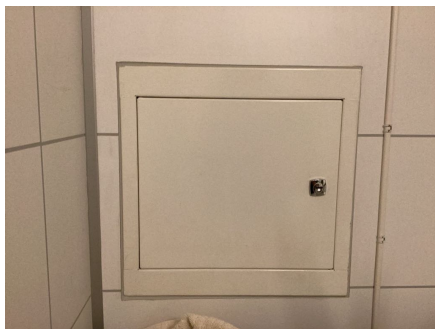
- Det er avvik:

Rørskap kunne ikke åpnes på befaringsdato.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse av rørskap.



## TG2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Stakeluke i kjeller.

Selger opplyser om følgende:

Ca. 2018: Nytt rør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

## TG2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

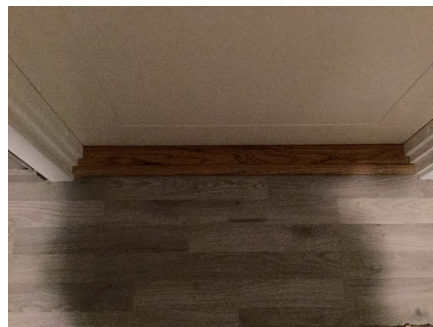
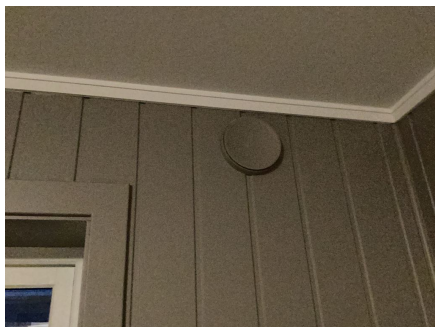
Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



# Tilstandsrapport

## 🔧 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Plassert i kjeller.

Ukjent alder på varmtvannstank, så det er derfor ukjent gjenværende forventet levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Panelovner.



## 🔧 TG 2 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 bygnings sakkyndig 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

40 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i entre.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.

**Nytt anlegg 2018.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

# Tilstandsrapport

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

## 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 3 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.*

### Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

# Tilstandsrapport

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at all fukt forsvinner, da det må påregnes kapillært oppsug fra grunnen. Det var ikke vanlig å benyttet kapillær brytende materiale mot grunnen da denne bygningen ble oppført.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Indikasjon i kjeller på at dreneringen har en begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.

### **TG 2** Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er svakt skrånende arrondert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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.

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.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

49 m<sup>2</sup>/49 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Entré, Stue, Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 1 750 000

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

1 750 000

## Konklusjon markedsverdi

1 750 000

## 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	M <sup>2</sup> PRIS
1 Oskars gate 26B ,1706 SARPSBORG 42 m <sup>2</sup> 1899 1 sov	07-03-2024	1 690 000	1 600 000	20 860	1 620 860	38 592
2 Oskars gate 26 D ,1706 SARPSBORG 43 m <sup>2</sup> 1900 1 sov	12-07-2023	1 590 000	1 450 000	75 704	1 525 704	35 481
3 Oskars gate 44 ,1706 SARPSBORG 67 m <sup>2</sup> 1956 2 sov	14-11-2024	2 290 000	2 150 000		2 150 000	32 090
4 Oskars gate 17C ,1706 SARPSBORG 52 m <sup>2</sup> 1937 1 sov	08-02-2024	1 790 000	1 660 000		1 660 000	31 923
5 Oskars gate 17A ,1706 SARPSBORG 53 m <sup>2</sup> 1937 1 sov		1 450 000				27 358

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

Felleskostnader(Sameiet er i en oppstartsfase, og det blir opp til sameiets styre å avgjøre hva som inngår i felleskostnader)	Kr.	32 388
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 830
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	2 992
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>41 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 070 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 400 000**

### 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.	350 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 350 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 750 000</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

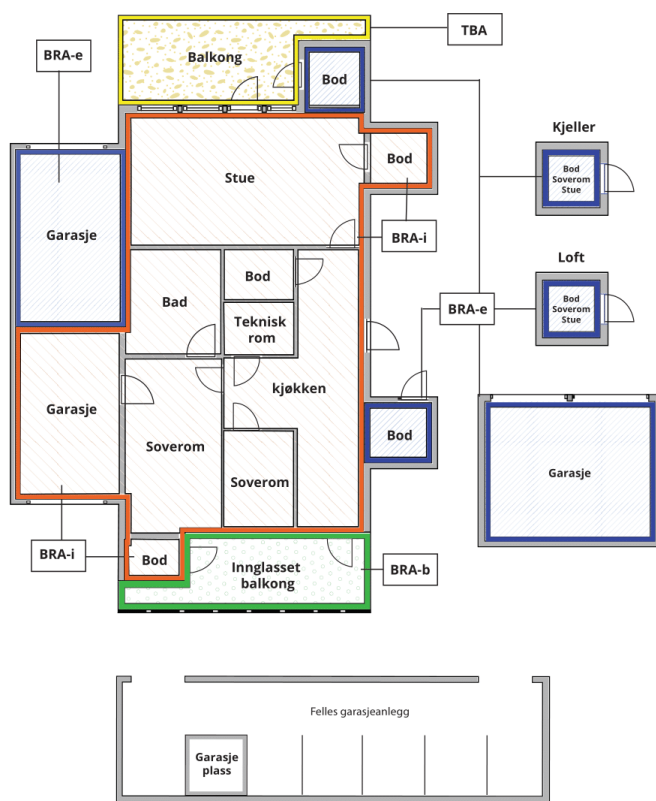
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasje	49			49	
<b>SUM</b>	<b>49</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Entré, stue, soverom, kjøkken, bad/vaskerom		

## 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.

Kjeller har et stort felles areal. + egen bod.  
Loft er også fellesareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 18/2-1937. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Andre etasje:

- Det som på tegninger er gang og kott, er i dag bad/vaskerom.
- Det som på tegninger er kammer, er delvis soverom.
- Deler av vegg mellom kammer og stue er tatt bort.
- Dør som går fra felles gang og inn i gang v/kjøkken er ikke der.

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

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

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	49	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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
05.6.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør
28.2.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	527		4	580 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Oskars gate 17 C

### Hjemmelshaver

Munkerudstubben 2 AS

### Kommentar

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

<b>Boligselskap</b> Sameiet Oskarsgt. 17-19	<b>Eierandel</b> 53 / 514	<b>Forretningsfører</b> Fyri Forvaltning AS	<b>Organisasjonsnr</b> 934747720
--	------------------------------	--	-------------------------------------

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert område i Sarpsborg sentrum. Herfra er det gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av butikker sentrum har å tilby. Avstanden til byens gågate er ca. 450 meter og avstanden til Sarpsborg torg er ca. 800 meter. Det er ca. 10 minutters gangavstand til togstasjon og busstasjon. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Insperia Science Senter og Quality hotell med badeland. Det er forholdsvis kort vei til friluft- og turområder i Kulåsparken. Nærområdet består av etablert boligbebyggelse i form av blokker, flermannsboliger, eneboliger, samt noe næringsbygg.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Det er felles tomt for sameiet. Foruten bebyggelsen er det gårdsplass mellom byggene

### Tinglyste/andre forhold

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

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten. Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

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

Kulturminner - SEFRAK - På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

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

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

Sameiet består av 9 boligseksjoner + 1 stk felles seksjon på eiendommen gnr 1, bnr. 527 i Sarpsborg kommune

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
4 900 000	2015

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring				
<b>Kommentar</b>				
SP950236.10.1 Det er felles forsikring av bygningen i sameiet, og premien er en del av felleskostnadene. Egen innboforsikring må tegnes.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2025	
2	05.06.2026	

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 tjenesteyter.

• 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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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

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 Munkerudstubben 2 AS. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Oskars gate 17 c seksjonsnummer 4 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.

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

Oppdraget er utført som en "nøkkeltakst", det vil si at selger ikke har bistått med opplysninger om boligen

Rapport over 1 år gammel. Ny befaring gjennomført 05.06.2026.