PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ST. MARIE GATE 122 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

2 stk tilstandsrapporter

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Tegninger

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Antall registrerte boenheter

Kommunale avgifter

Rapport fra feier

Rapport vann/avløp

Grunnkart

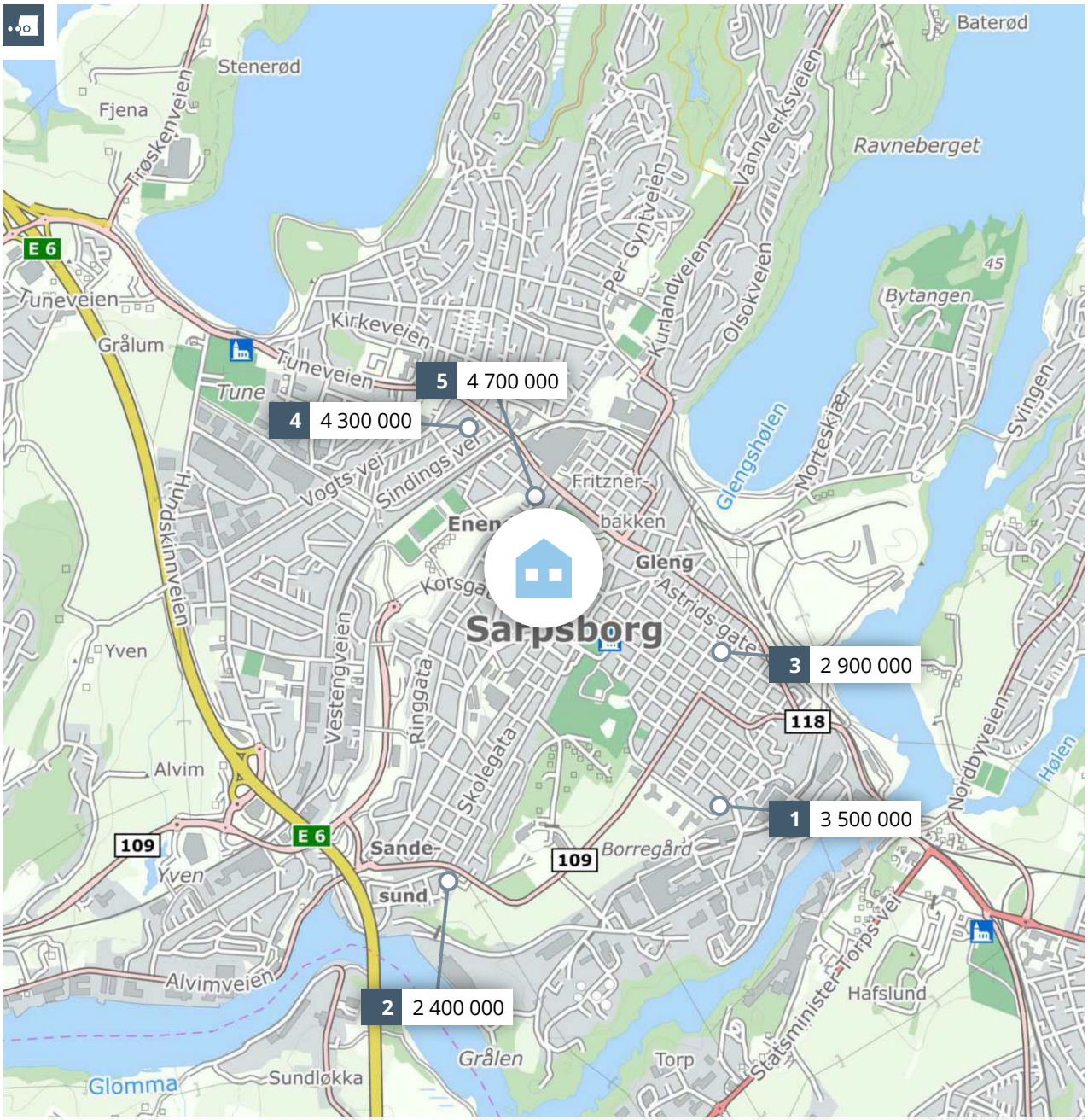
Planrapport

Områdeanalyse

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ST. MARIE GATE 122 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 23.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

St. Marie gate 122 A, 1725 SARPSBORG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 1 BNR 274 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS ENENDA

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	17 241
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	232 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					618 m²	
Byggeår					1898	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borregaardsveien 25				24.05.2024	3 400 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**16 055**
	218 m²	1936	679 m²	5 sov						
2	Melløsveien 6				07.02.2024	2 500 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**12 000**
	200 m²	1858	616 m²	4 sov						
3	Oskars gate 36				18.11.2024	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**19 205**
	151 m²	1899	352 m²	5 sov						
4	Ulstens vei 5				01.03.2024	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**20 976**
	205 m²	1940	532 m²	4 sov						
5	Ringgata 5				09.04.2024	4 750 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**28 313**
	166 m²	1936	351 m²	4 sov						

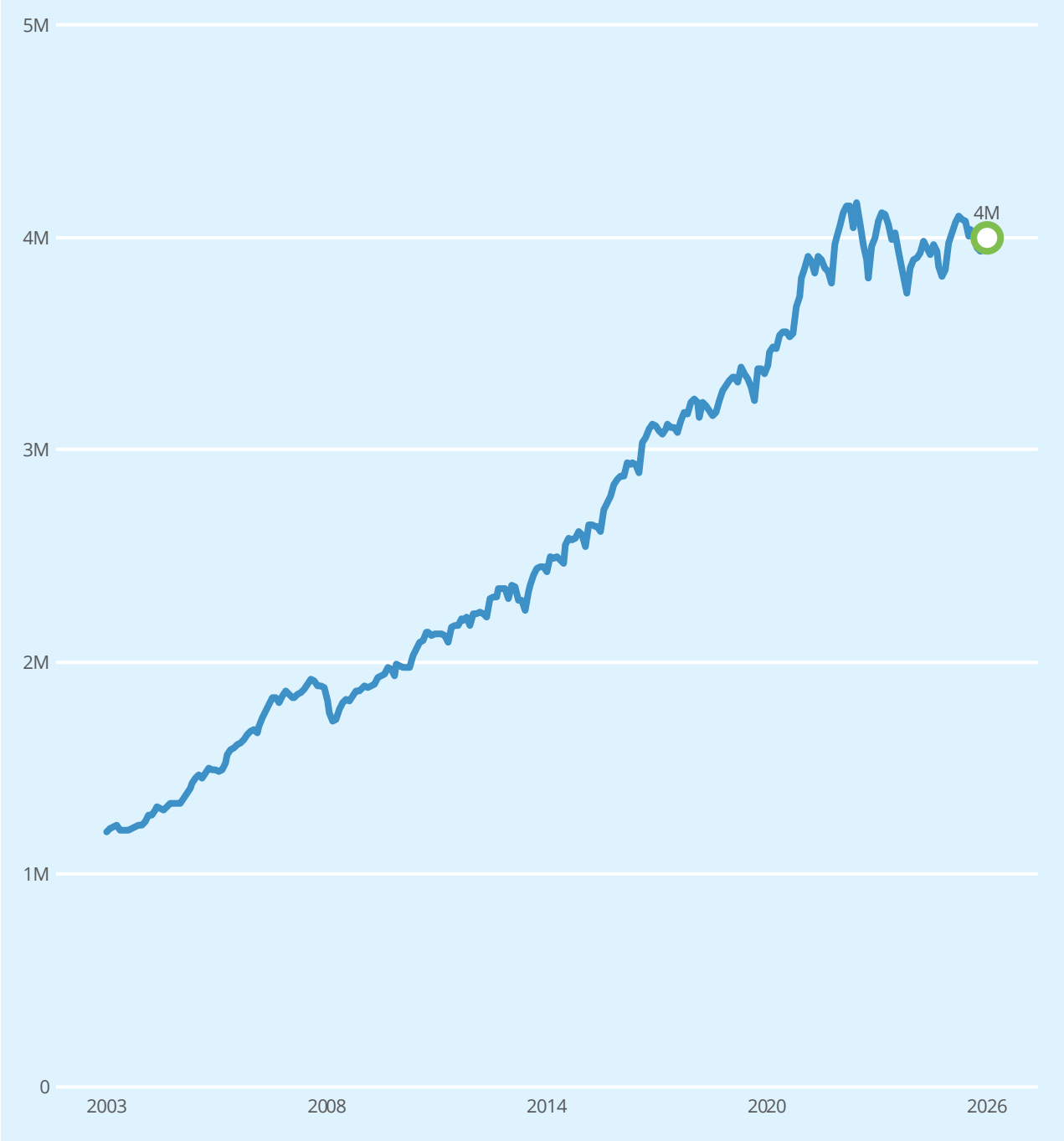
Eiendommen ligger meget sentralt, og det er kun ca 200 meter til torget og videre opp gågaten. Det gir kort gangavstand til alt sentrum kan tilby. Som Storbyen kjøpesenter, diverse spisesteder og tjenestetilbydere, og et godt kollektivtilbud. Den sentrale beliggenheten gjør eiendommen attraktiv som et utleieobjekt.
På eiendommen er det en godkjent tomannsbolig og en enebolig. I tillegg er det en garasje og et eldre uthus. Deler av eiendommen har vært utleid i mange år, men hele eiendommen står nå tom. Bygningene har gjennomgående behov for rehabilitering pga. aldersslitasje, værslitasje og bruksslitasje, samt etterslep på vedlikehold. Blant annet har ingen av boenhetene komplette baderom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

40
tomannsboliger
til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 891 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

17
tomannsboliger
solgt

4.3M
4.1M
3 980 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3 870 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt
i løpet av
54
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 454 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd
32 931 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

17 241 St. Marie gate 122 A
Totalpris 4 000 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
St. Marie gate 122 C
1725 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
14	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 12/01/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Knut Asmund Johnsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	618 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	38 806,65 kr (årsprognose 2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1898

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.11.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. bygningens 1.etasje var bebodd og møblert, mens 2.etasje fremstod som ubebodd og var lite møblert.
Oppdragsgiver:	Bent Espen Joro (fullmaktshaver)
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen og Mehdi Jahanshahi (tidligere leietaker)
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt som skrår noe mot St. Marie gate. Det er asfalt i innkjørsel og gårdsplassen. For øvrig er det plenarealer og noe variert beplantning på tomten.

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på mur av natursteinsblokker. Gulkonstruksjoner av trevirke. Antatt kryprom under 1.etasje. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner. Det er ukjent om vegger er isolerte og eventuelt hvor mye. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vegg mot nabo er murt i tegl og pusset utvendig. Eldre vinduer med enkle glass hvor enkelte har vareramme med enkelt glass på innsiden. Koblet vindu på toalett. Eldre vindu med 2-lags glass i stue i 1.etg. Eldre ytterdører hvor en har enkelt glass og en er tett. Saltak konstruert i tre. Dels lukket skråtak og dels kaldt kryploft over 2.etasje. Taket er tekket med stålplater av ukjent alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bygningen fremstår med gjennomgående behov for rehabilitering og det er påvist større skader flere steder. Aldersslitasje, værslitasje, bruksslitasje og manglende vedlikehold og utbedringer gjør at tilstanden er svært dårlig. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler i 1.etg er montert på badet. Dette er ikke ideell plassering.
-I 2.etasje mangler det røykvarsler.
-Boligen er ikke utstyrt med tilfredsstillende slukkeutstyr.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ/TRAPP: panel, panel, belegg
MELLOMGANG: malt platekledning, takess, belegg
BAD: malt platekledning/fliser, fliser, takess
TOALETT: malt platekledning, malte plater, belegg
KJØKKEN/INNGANG: malt platekledning, takess, fliser
STUE/SOVEROM: strietapet, takess, belegg

2.etg:
TRAPPEGANG: panel, panel, belegg
KJØKKEN: panelplater, panel, belegg
BOD: panel, panel, belegg
STUE: panelplater, panel, tregulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Boligen stor slitasje og synlige skader som tilsier at rehabilitering må påregnes.
-Det er merkbart skjeve konstruksjoner
-Gulver har knirk og større skjevheter.
-Det ble påvist ekskrementer fra skadedyr i rommet under trapp der varmtvannsberederen er plassert. Risiko for følgeskader er til stede.

TRAPP:
-Trappen er bratt har grunne inntrinn og anses ikke som sikker å gå i.
-Det er løse lister på ender av trinn.
-Det er ikke håndløper på begge sider. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert. Det er utarbeidet en egen tilstandsrapport for den andre bygningen med 2 boenheter på eiendommen

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver har ikke bebodd eiendommen og har ikke opplysninger om tiltak og når eventuelt disse er utført.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	30			
2.Etasje	31			
SUM BYGNING	61			
SUM BRA	61			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, mellomgang, kjøkken/entré, stue/soverom.
2.ETASJE: trappegang, kjøkken, stue, bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

-Areal for garasjen er oppgitt i egen rapport for tomannsboligen på eiendommen.
-Uthuset som ligger innerst på eiendommen er ikke oppmålt innvendig da tilstanden tilsier at det ikke var forsvarlig å gå inne i alle rommene.

GARASJE / UTHUS:

Se rapport for tomannsboligen på eiendommen angående beskrivelse av garasjen og uthuset.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

12/01/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
Bygget står på mur av natursteinsblokker. Store deler av muren var ikke synlig for kontroll.

Merknader:
-Synlige og merkbare skjevheter i overliggende konstruksjoner tilsier at boligen har vært i bevegelse. Ustabil byggegrunn og fundamentering er ofte medvirkende årsak.
-Muren er ikke tett og det er heller ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring. Dette gir optimale forhold for fuktskader og inntrengning av skadedyr i nærliggende konstruksjoner og må være påregnelig.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for krypkjeller og terrengforhold

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det ble opplyst at det ikke er adkomst til krypkjeller og dette ble heller ikke lokalisert.

Merknader:
-Krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader og skadedyr. Terrengforhold og skader på øvrige nærliggende bygningsdeler tilsier at dette ikke kan utelukkes her. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering av fundament/grunnmur/drenering og terrengforhold

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt, gress/jord og grus inntil bygget. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære bygget.

Merknader:
-Deler av terreng faller mot bygget og det er ansamlinger av vann inntil bygget. Dette har ført til skader på nærliggende trevirke og øker risikoen for skader i lukkede konstruksjoner nære terreng.
-Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære bygget og øker fuktbelastning og skadepotensiale.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering av fundament/grunnmur/drenring og krypkjeller

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner. Det er ukjent om vegger er isolerte og eventuelt hvor mye. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vegg mot nabo er murt i tegl og pusset utvendig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Kledning ligger nære terreng og har råteskader som følge av dette.
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Det er større feltet med råte på kledning og det må forventes følgeskader inne i konstruksjoner som følge av dette. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dels ikke til stede. Dette gjelder også for murvegg med avskallet puss.
-Det kan påregnes rehabilitering og utbedring av yttervegger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer med enkle glass hvor enkelte har vareramme med enkelt glass på innsiden. Koblet vindu på toalett. Eldre vindu med 2-lags glass i stue i 1.etg. Eldre ytterdører hvor en har enkelt glass og en er tett.

Merknader:
-Karmer, rammer og overflater har avflassing, oppsprekking og råte. Motstandsdyktighet mot vann og fukt er ikke tilfredsstillende og dette fører til følgeskader.
-Nedsatt funksjon ved åpning/lukking. Vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Stedvis mangler beslag.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Prisvurdering må ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre. Dels lukket skråtak og dels kaldt kryploft over 2.etasje.

Merknader:
-Der er påvist misfarging, skjolder og påbegynt råte trevirket flere steder. Årsak er sammensatt av mangelfull ventilering, utett yttertak og manglende tetting mot oppvarmet rom.
-Konstruksjonen har synlige skjevheter som følge av overnevnte avvik, samt alder og nedbøyninger over tid.
-Det kan påregnes rehabilitering av konstruksjonen. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.2 og 5.1

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med stålplater av ukjent alder. Høyde til takfot samt at det vår glatt på taket gjorde det ikke forsvarlig å gå opp til taket. Inspisert fra bakkeplan og fra loft.

Merknader:
-Taket har slitasje som tilsier at motstandsdyktighet mot vann er redusert og misfarging på trevirke på loft og rundt skorstein både på loft og i stue/kjøkken tilsier at det har vært lekkasjer her som kan være pågående ved nedbør.
-Det kan påregnes rehabilitering av yttertak. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 5.1

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Inspeksjonsmulighet fra luke i tak på kjøkken i 2.etg. Kaldt loft som dels er isolert.

Merknader:
-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser og malte plater på vegger. Takess i himling.

UTSTYR:
-Servant i porselen med 2-greps blandebatteri
-Dusj på vegg

Merknader:
-Fliser og fuger har sprekker, slitasje og generelt en tilstand som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Vegg under servant er dels åpen og med synlige fuktskader. Årsak er at vegg ikke er fuktbestandig og det virker også å være fukt fra utvendige eller underliggende forhold som er medvirkende.
-Servanten har sprukket og kan ikke forventes å være tett.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulvet har fliser. Sluk er plassert i avgrenset dusjhjørne.

Merknader:
-De fleste fliser utenfor dusjhjørne har skader og er løse. Fliser og fuger i dusjhjørne har slitasje og sprukne fuger. Årsak er aldersslitasje og ufagmessig utførelse og konsekvens er at badet ikke bør benyttes pga risiko for ytterligere skader på personer og bygningsdeler.
-Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjhjørne vil ikke ledes til sluk og her det det risiko for lekkasjer ut ved dører.
-Gulvkonstruksjon har råteskader som kan ses i sammenheng med skader som er påvist og beskrevet for vegger.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Veggen og gulvet er dels åpent pga av fuktskade og kriterier for å unnlate hullboring er oppfylt.

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det er heller ikke andre tegn til at det er benyttet membran.
-Vegg og gulv har fuktskade som mest sannsynlig kommer av en kombinasjon av manglende membran og fuktbestandig materiale og av ytre og underliggende fuktpåvirkning. Det ble målt skadelig fukt i trevirke og det er risiko for at skader utvikler seg videre i nærliggende konstruksjoner.
-Rehabilitering av badet kan påregnes sammen med utbedring av nærliggende konstruksjoner.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det er synlige fuktskader og punktvis viser fuktindikator høyere verdier enn ved antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Ikke installert

-Eldre kjøkkeninnredning med varierende type fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og overflater i rommet har skader, slitasje og skjevheter etter alders- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken og nærliggende konstruksjoner.

8.2 Kjøkken 2.etg

TG 3 8.2 Kjøkken 2.etg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Fuktindikator viser punktvis høyere verdier enn ved antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Ikke installert

-Innredning med slette fronter
-Oppvaskkum og benk i stål med 2-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og overflater i rommet har skader, slitasje og skjevheter etter alders- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken og nærliggende konstruksjoner.
-Det opplyses at blandebatteri er defekt og dette ble ikke funksjonstestet.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og noen plastrør.

Merknader:
-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Blandebatteri på kjøkken i 2.etasje er defekt og ikke funksjonstestet. Kran for tilkobling av vaskemaskin er defekt.
-Rom med opplegg for vaskemaskin har sluk, men er ikke et våtrom og ved eventuelle lekkasjer så vil det oppstå skader på og i nærliggende konstruksjoner og innredninger.
-Det ble ikke påvist stake/rensepunkt for avløp og eventuell rensing av tette rør må gjøres fra sluk.
-Det virker ikke til at lufting av avløp er ført over tak. Manglende lufting kan føre til vakuum i rør som tømmer vannlåser og gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen. Dette kan også gi tidvis begrenset avrenning i avløp.
-Overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes rehabilitering av anlegg for vann og avløp da tilstanden gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent årstall

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder av eldre type. Tanken er på 100 liter.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon og dels manglende ventilasjon i boligen.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Toalettrom og vaskerom mangler løsning for avtrekk/ventilasjon.
-Det er ikke montert ventilator kjøkken i 1.etg eller på kjøkken i 2.etg. Ved matlaging vil ikke matos og fuktig luft trekkes ut og dette fører til fuktskader over tid.
-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 30.05.2018

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med automatsikringer og 4 kurser. Anlegget virker å være en underfordeling fra den andre boligen på eiendommen hvor måler og hovedsikring er plassert. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.05.2018

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det ble påvist flere løse kabler, stikk og brytere på befaring.
-Flere komponenter har misfarging som kan komme av varmegang.
-Det er flere steder berøringsfare med spenningssatte deler av anlegget
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann.
-Boligen selges med fullmakt og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett.
-Det er nødvendig at el-fagkyndig personell kontrollerer og rehabiliterer anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det foreligger ikke tegninger eller øvrige dokumenter i byggesaksarkivet som kan verifisere at bygningens utforming, plassering, planløsning og bruk av rom samsvarer med eventuelle gitte tillatelser. Det foreligger et skriv fra kommunen som bekrefter at bygningen har èn boenhet.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden. Dette kan føre til skader og er spesielt risikofylt mot fortau langs boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges. -Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Synlige og merkbare skjevheter i overliggende konstruksjoner tilsier at boligen har vært i bevegelse. Ustabil byggegrunn og fundamentering er ofte medvirkende årsak. -Muren er ikke tett og det er heller ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring. Dette gir optimale forhold for fuktskader og inntrengning av skadedyr i nærliggende konstruksjoner og må være påregnelig. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for krypkjeller og terrengforhold
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2	Krypekjeller
	-Krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader og skadedyr. Terrengforhold og skader på øvrige nærliggende bygningsdeler tilsier at dette ikke kan utelukkes her. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering av fundament/grunnmur/drenering og terrengforhold
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	-Deler av terreng faller mot bygget og det er ansamlinger av vann inntil bygget. Dette har ført til skader på nærliggende trevirke og øker risikoen for skader i lukkede konstruksjoner nære terreng. -Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære bygget og øker fuktbelastning og skadepotensiale. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering av fundament/grunnmur/drenring og krypkjeller
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	-Kledning ligger nære terreng og har råteskader som følge av dette. -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det er større feltet med råte på kledning og det må forventes følgeskader inne i konstruksjoner som følge av dette. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dels ikke til stede. Dette gjelder også for murvegg med avskallet puss. -Det kan påregnes rehabilitering og utbedring av yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Karmer, rammer og overflater har avflassing, oppsprekking og råte. Motstandsdyktighet mot vann og fukt er ikke tilfredsstillende og dette fører til følgeskader. -Nedsatt funksjon ved åpning/lukking. Vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Stedvis mangler beslag. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Prisvurdering må ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Der er påvist misfarging, skjolder og påbegynt råte trevirket flere steder. Årsak er sammensatt av mangelfull ventilering, utett yttertak og manglende tetting mot oppvarmet rom. -Konstruksjonen har synlige skjevheter som følge av overnevnte avvik, samt alder og nedbøyninger over tid. -Det kan påregnes rehabilitering av konstruksjonen. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.2 og 5.1
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taket har slitasje som tilsier at motstandsdyktighet mot vann er redusert og misfarging på trevirke på loft og rundt skorstein både på loft og i stue/kjøkken tilsier at det har vært lekkasjer her som kan være pågående ved nedbør. -Det kan påregnes rehabilitering av yttertak. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 5.1
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har sprekker, slitasje og generelt en tilstand som tilsier at forventet brukstid har passert. -Vegg under servant er dels åpen og med synlige fuktskader. Årsak er at vegg ikke er fuktbestandig og det virker også å være fukt fra utvendige eller underliggende forhold som er medvirkende. -Servanten har sprukket og kan ikke forventes å være tett. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-De fleste fliser utenfor dusjhjørne har skader og er løse. Fliser og fuger i dusjhjørne har slitasje og sprukne fuger. Årsak er aldersslitasje og ufagmessig utførelse og konsekvens er at badet ikke bør benyttes pga risiko for ytterligere skader på personer og bygningsdeler. -Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjhjørne vil ikke ledes til sluk og her det det risiko for lekkasjer ut ved dører. -Gulvkonstruksjon har råteskader som kan ses i sammenheng med skader som er påvist og beskrevet for vegger. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det er heller ikke andre tegn til at det er benyttet membran. -Vegg og gulv har fuktskade som mest sannsynlig kommer av en kombinasjon av manglende membran og fuktbestandig materiale og av ytre og underliggende fuktpåvirkning. Det ble målt skadelig fukt i trevirke og det er risiko for at skader utvikler seg videre i nærliggende konstruksjoner. -Rehabilitering av badet kan påregnes sammen med utbedring av nærliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkeninnredning og overflater i rommet har skader, slitasje og skjevheter etter alders- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken og nærliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	-Kjøkkeninnredning og overflater i rommet har skader, slitasje og skjevheter etter alders- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken og nærliggende konstruksjoner. -Det opplyses at blandebatteri er defekt og dette ble ikke funksjonstestet.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Blandebatteri på kjøkken i 2.etasje er defekt og ikke funksjonstestet. Kran for tilkobling av vaskemaskin er defekt. -Rom med opplegg for vaskemaskin har sluk, men er ikke et våtrom og ved eventuelle lekkasjer så vil det oppstå skader på og i nærliggende konstruksjoner og innredninger. -Det ble ikke påvist stake/rensepunkt for avløp og eventuell rensing av tette rør må gjøres fra sluk. -Det virker ikke til at lufting av avløp er ført over tak. Manglende lufting kan føre til vakuum i rør som tømmer vannlåser og gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen. Dette kan også gi tidvis begrenset avrenning i avløp. -Overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes rehabilitering av anlegg for vann og avløp da tilstanden gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. -Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Toalettrom og vaskerom mangler løsning for avtrekk/ventilasjon. -Det er ikke montert ventilator kjøkken i 1.etg eller på kjøkken i 2.etg. Ved matlaging vil ikke matos og fuktig luft trekkes ut og dette fører til fuktskader over tid. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
St. Marie gate 122 C
1725 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
14	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 12/01/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Knut Asmund Johnsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	618 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	38 806,65 kr (årsprognose 2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1898

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.11.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. bygningens 1.etasje var bebodd og møblert, mens 2.etasje fremstod som ubebodd og var lite møblert.
Oppdragsgiver:	Bent Espen Joro (fullmaktshaver)
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen og Mehdi Jahanshahi (tidligere leietaker)
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt som skrår noe mot St. Marie gate. Det er asfalt i innkjørsel og gårdsplassen. For øvrig er det plenarealer og noe variert beplantning på tomten.

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på mur av natursteinsblokker. Gulkonstruksjoner av trevirke. Antatt kryprom under 1.etasje. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner. Det er ukjent om vegger er isolerte og eventuelt hvor mye. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vegg mot nabo er murt i tegl og pusset utvendig. Eldre vinduer med enkle glass hvor enkelte har vareramme med enkelt glass på innsiden. Koblet vindu på toalett. Eldre vindu med 2-lags glass i stue i 1.etg. Eldre ytterdører hvor en har enkelt glass og en er tett. Saltak konstruert i tre. Dels lukket skråtak og dels kaldt kryploft over 2.etasje. Taket er tekket med stålplater av ukjent alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bygningen fremstår med gjennomgående behov for rehabilitering og det er påvist større skader flere steder. Aldersslitasje, værslitasje, bruksslitasje og manglende vedlikehold og utbedringer gjør at tilstanden er svært dårlig. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler i 1.etg er montert på badet. Dette er ikke ideell plassering.
-I 2.etasje mangler det røykvarsler.
-Boligen er ikke utstyrt med tilfredsstillende slukkeutstyr.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ/TRAPP: panel, panel, belegg
MELLOMGANG: malt platekledning, takess, belegg
BAD: malt platekledning/fliser, fliser, takess
TOALETT: malt platekledning, malte plater, belegg
KJØKKEN/INNGANG: malt platekledning, takess, fliser
STUE/SOVEROM: strietapet, takess, belegg

2.etg:
TRAPPEGANG: panel, panel, belegg
KJØKKEN: panelplater, panel, belegg
BOD: panel, panel, belegg
STUE: panelplater, panel, tregulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Boligen stor slitasje og synlige skader som tilsier at rehabilitering må påregnes.
-Det er merkbart skjeve konstruksjoner
-Gulver har knirk og større skjevheter.
-Det ble påvist ekskrementer fra skadedyr i rommet under trapp der varmtvannsberederen er plassert. Risiko for følgeskader er til stede.

TRAPP:
-Trappen er bratt har grunne inntrinn og anses ikke som sikker å gå i.
-Det er løse lister på ender av trinn.
-Det er ikke håndløper på begge sider. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert. Det er utarbeidet en egen tilstandsrapport for den andre bygningen med 2 boenheter på eiendommen

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver har ikke bebodd eiendommen og har ikke opplysninger om tiltak og når eventuelt disse er utført.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	30			
2.Etasje	31			
SUM BYGNING	61			
SUM BRA	61			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, mellomgang, kjøkken/entré, stue/soverom.
2.ETASJE: trappegang, kjøkken, stue, bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

-Areal for garasjen er oppgitt i egen rapport for tomannsboligen på eiendommen.
-Uthuset som ligger innerst på eiendommen er ikke oppmålt innvendig da tilstanden tilsier at det ikke var forsvarlig å gå inne i alle rommene.

GARASJE / UTHUS:

Se rapport for tomannsboligen på eiendommen angående beskrivelse av garasjen og uthuset.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

12/01/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
Bygget står på mur av natursteinsblokker. Store deler av muren var ikke synlig for kontroll.

Merknader:
-Synlige og merkbare skjevheter i overliggende konstruksjoner tilsier at boligen har vært i bevegelse. Ustabil byggegrunn og fundamentering er ofte medvirkende årsak.
-Muren er ikke tett og det er heller ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring. Dette gir optimale forhold for fuktskader og inntrengning av skadedyr i nærliggende konstruksjoner og må være påregnelig.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for krypkjeller og terrengforhold

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det ble opplyst at det ikke er adkomst til krypkjeller og dette ble heller ikke lokalisert.

Merknader:
-Krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader og skadedyr. Terrengforhold og skader på øvrige nærliggende bygningsdeler tilsier at dette ikke kan utelukkes her. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering av fundament/grunnmur/drenering og terrengforhold

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt, gress/jord og grus inntil bygget. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære bygget.

Merknader:
-Deler av terreng faller mot bygget og det er ansamlinger av vann inntil bygget. Dette har ført til skader på nærliggende trevirke og øker risikoen for skader i lukkede konstruksjoner nære terreng.
-Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære bygget og øker fuktbelastning og skadepotensiale.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering av fundament/grunnmur/drenring og krypkjeller

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner. Det er ukjent om vegger er isolerte og eventuelt hvor mye. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vegg mot nabo er murt i tegl og pusset utvendig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Kledning ligger nære terreng og har råteskader som følge av dette.
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Det er større feltet med råte på kledning og det må forventes følgeskader inne i konstruksjoner som følge av dette. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dels ikke til stede. Dette gjelder også for murvegg med avskallet puss.
-Det kan påregnes rehabilitering og utbedring av yttervegger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer med enkle glass hvor enkelte har vareramme med enkelt glass på innsiden. Koblet vindu på toalett. Eldre vindu med 2-lags glass i stue i 1.etg. Eldre ytterdører hvor en har enkelt glass og en er tett.

Merknader:
-Karmer, rammer og overflater har avflassing, oppsprekking og råte. Motstandsdyktighet mot vann og fukt er ikke tilfredsstillende og dette fører til følgeskader.
-Nedsatt funksjon ved åpning/lukking. Vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Stedvis mangler beslag.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Prisvurdering må ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre. Dels lukket skråtak og dels kaldt kryploft over 2.etasje.

Merknader:
-Der er påvist misfarging, skjolder og påbegynt råte trevirket flere steder. Årsak er sammensatt av mangelfull ventilering, utett yttertak og manglende tetting mot oppvarmet rom.
-Konstruksjonen har synlige skjevheter som følge av overnevnte avvik, samt alder og nedbøyninger over tid.
-Det kan påregnes rehabilitering av konstruksjonen. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.2 og 5.1

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med stålplater av ukjent alder. Høyde til takfot samt at det vår glatt på taket gjorde det ikke forsvarlig å gå opp til taket. Inspisert fra bakkeplan og fra loft.

Merknader:
-Taket har slitasje som tilsier at motstandsdyktighet mot vann er redusert og misfarging på trevirke på loft og rundt skorstein både på loft og i stue/kjøkken tilsier at det har vært lekkasjer her som kan være pågående ved nedbør.
-Det kan påregnes rehabilitering av yttertak. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 5.1

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Inspeksjonsmulighet fra luke i tak på kjøkken i 2.etg. Kaldt loft som dels er isolert.

Merknader:
-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser og malte plater på vegger. Takess i himling.

UTSTYR:
-Servant i porselen med 2-greps blandebatteri
-Dusj på vegg

Merknader:
-Fliser og fuger har sprekker, slitasje og generelt en tilstand som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Vegg under servant er dels åpen og med synlige fuktskader. Årsak er at vegg ikke er fuktbestandig og det virker også å være fukt fra utvendige eller underliggende forhold som er medvirkende.
-Servanten har sprukket og kan ikke forventes å være tett.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulvet har fliser. Sluk er plassert i avgrenset dusjhjørne.

Merknader:
-De fleste fliser utenfor dusjhjørne har skader og er løse. Fliser og fuger i dusjhjørne har slitasje og sprukne fuger. Årsak er aldersslitasje og ufagmessig utførelse og konsekvens er at badet ikke bør benyttes pga risiko for ytterligere skader på personer og bygningsdeler.
-Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjhjørne vil ikke ledes til sluk og her det det risiko for lekkasjer ut ved dører.
-Gulvkonstruksjon har råteskader som kan ses i sammenheng med skader som er påvist og beskrevet for vegger.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Veggen og gulvet er dels åpent pga av fuktskade og kriterier for å unnlate hullboring er oppfylt.

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det er heller ikke andre tegn til at det er benyttet membran.
-Vegg og gulv har fuktskade som mest sannsynlig kommer av en kombinasjon av manglende membran og fuktbestandig materiale og av ytre og underliggende fuktpåvirkning. Det ble målt skadelig fukt i trevirke og det er risiko for at skader utvikler seg videre i nærliggende konstruksjoner.
-Rehabilitering av badet kan påregnes sammen med utbedring av nærliggende konstruksjoner.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det er synlige fuktskader og punktvis viser fuktindikator høyere verdier enn ved antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Ikke installert

-Eldre kjøkkeninnredning med varierende type fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og overflater i rommet har skader, slitasje og skjevheter etter alders- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken og nærliggende konstruksjoner.

8.2 Kjøkken 2.etg

TG 3 8.2 Kjøkken 2.etg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Fuktindikator viser punktvis høyere verdier enn ved antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Ikke installert

-Innredning med slette fronter
-Oppvaskkum og benk i stål med 2-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og overflater i rommet har skader, slitasje og skjevheter etter alders- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken og nærliggende konstruksjoner.
-Det opplyses at blandebatteri er defekt og dette ble ikke funksjonstestet.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og noen plastrør.

Merknader:
-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Blandebatteri på kjøkken i 2.etasje er defekt og ikke funksjonstestet. Kran for tilkobling av vaskemaskin er defekt.
-Rom med opplegg for vaskemaskin har sluk, men er ikke et våtrom og ved eventuelle lekkasjer så vil det oppstå skader på og i nærliggende konstruksjoner og innredninger.
-Det ble ikke påvist stake/rensepunkt for avløp og eventuell rensing av tette rør må gjøres fra sluk.
-Det virker ikke til at lufting av avløp er ført over tak. Manglende lufting kan føre til vakuum i rør som tømmer vannlåser og gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen. Dette kan også gi tidvis begrenset avrenning i avløp.
-Overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes rehabilitering av anlegg for vann og avløp da tilstanden gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent årstall

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder av eldre type. Tanken er på 100 liter.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon og dels manglende ventilasjon i boligen.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Toalettrom og vaskerom mangler løsning for avtrekk/ventilasjon.
-Det er ikke montert ventilator kjøkken i 1.etg eller på kjøkken i 2.etg. Ved matlaging vil ikke matos og fuktig luft trekkes ut og dette fører til fuktskader over tid.
-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 30.05.2018

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med automatsikringer og 4 kurser. Anlegget virker å være en underfordeling fra den andre boligen på eiendommen hvor måler og hovedsikring er plassert. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.05.2018

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det ble påvist flere løse kabler, stikk og brytere på befaring.
-Flere komponenter har misfarging som kan komme av varmegang.
-Det er flere steder berøringsfare med spenningssatte deler av anlegget
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann.
-Boligen selges med fullmakt og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett.
-Det er nødvendig at el-fagkyndig personell kontrollerer og rehabiliterer anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det foreligger ikke tegninger eller øvrige dokumenter i byggesaksarkivet som kan verifisere at bygningens utforming, plassering, planløsning og bruk av rom samsvarer med eventuelle gitte tillatelser. Det foreligger et skriv fra kommunen som bekrefter at bygningen har èn boenhet.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden. Dette kan føre til skader og er spesielt risikofylt mot fortau langs boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges. -Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Synlige og merkbare skjevheter i overliggende konstruksjoner tilsier at boligen har vært i bevegelse. Ustabil byggegrunn og fundamentering er ofte medvirkende årsak. -Muren er ikke tett og det er heller ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring. Dette gir optimale forhold for fuktskader og inntrengning av skadedyr i nærliggende konstruksjoner og må være påregnelig. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for krypkjeller og terrengforhold
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2	Krypekjeller
	-Krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader og skadedyr. Terrengforhold og skader på øvrige nærliggende bygningsdeler tilsier at dette ikke kan utelukkes her. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering av fundament/grunnmur/drenering og terrengforhold
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	-Deler av terreng faller mot bygget og det er ansamlinger av vann inntil bygget. Dette har ført til skader på nærliggende trevirke og øker risikoen for skader i lukkede konstruksjoner nære terreng. -Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære bygget og øker fuktbelastning og skadepotensiale. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering av fundament/grunnmur/drenring og krypkjeller
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	-Kledning ligger nære terreng og har råteskader som følge av dette. -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det er større feltet med råte på kledning og det må forventes følgeskader inne i konstruksjoner som følge av dette. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dels ikke til stede. Dette gjelder også for murvegg med avskallet puss. -Det kan påregnes rehabilitering og utbedring av yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Karmer, rammer og overflater har avflassing, oppsprekking og råte. Motstandsdyktighet mot vann og fukt er ikke tilfredsstillende og dette fører til følgeskader. -Nedsatt funksjon ved åpning/lukking. Vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Stedvis mangler beslag. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Prisvurdering må ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Der er påvist misfarging, skjolder og påbegynt råte trevirket flere steder. Årsak er sammensatt av mangelfull ventilering, utett yttertak og manglende tetting mot oppvarmet rom. -Konstruksjonen har synlige skjevheter som følge av overnevnte avvik, samt alder og nedbøyninger over tid. -Det kan påregnes rehabilitering av konstruksjonen. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.2 og 5.1
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taket har slitasje som tilsier at motstandsdyktighet mot vann er redusert og misfarging på trevirke på loft og rundt skorstein både på loft og i stue/kjøkken tilsier at det har vært lekkasjer her som kan være pågående ved nedbør. -Det kan påregnes rehabilitering av yttertak. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 5.1
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har sprekker, slitasje og generelt en tilstand som tilsier at forventet brukstid har passert. -Vegg under servant er dels åpen og med synlige fuktskader. Årsak er at vegg ikke er fuktbestandig og det virker også å være fukt fra utvendige eller underliggende forhold som er medvirkende. -Servanten har sprukket og kan ikke forventes å være tett. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-De fleste fliser utenfor dusjhjørne har skader og er løse. Fliser og fuger i dusjhjørne har slitasje og sprukne fuger. Årsak er aldersslitasje og ufagmessig utførelse og konsekvens er at badet ikke bør benyttes pga risiko for ytterligere skader på personer og bygningsdeler. -Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjhjørne vil ikke ledes til sluk og her det det risiko for lekkasjer ut ved dører. -Gulvkonstruksjon har råteskader som kan ses i sammenheng med skader som er påvist og beskrevet for vegger. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det er heller ikke andre tegn til at det er benyttet membran. -Vegg og gulv har fuktskade som mest sannsynlig kommer av en kombinasjon av manglende membran og fuktbestandig materiale og av ytre og underliggende fuktpåvirkning. Det ble målt skadelig fukt i trevirke og det er risiko for at skader utvikler seg videre i nærliggende konstruksjoner. -Rehabilitering av badet kan påregnes sammen med utbedring av nærliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkeninnredning og overflater i rommet har skader, slitasje og skjevheter etter alders- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken og nærliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	-Kjøkkeninnredning og overflater i rommet har skader, slitasje og skjevheter etter alders- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken og nærliggende konstruksjoner. -Det opplyses at blandebatteri er defekt og dette ble ikke funksjonstestet.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Blandebatteri på kjøkken i 2.etasje er defekt og ikke funksjonstestet. Kran for tilkobling av vaskemaskin er defekt. -Rom med opplegg for vaskemaskin har sluk, men er ikke et våtrom og ved eventuelle lekkasjer så vil det oppstå skader på og i nærliggende konstruksjoner og innredninger. -Det ble ikke påvist stake/rensepunkt for avløp og eventuell rensing av tette rør må gjøres fra sluk. -Det virker ikke til at lufting av avløp er ført over tak. Manglende lufting kan føre til vakuum i rør som tømmer vannlåser og gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen. Dette kan også gi tidvis begrenset avrenning i avløp. -Overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes rehabilitering av anlegg for vann og avløp da tilstanden gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. -Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Toalettrom og vaskerom mangler løsning for avtrekk/ventilasjon. -Det er ikke montert ventilator kjøkken i 1.etg eller på kjøkken i 2.etg. Ved matlaging vil ikke matos og fuktig luft trekkes ut og dette fører til fuktskader over tid. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250240

Selger 1 navn
Bent Espen Joro

Gateadresse
St. Marie gate 122 A

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1725

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Knut Asmund Johnsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 46

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se raport takstmann

Document reference: 193250240

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se raport takstmann

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se raport takstmann

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se raport takstmann

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se raport takstmann

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se raport takstmann

Arbeid utført av: Usikkert

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet 2 etasje, og annex med 2 hybler

Document reference: 193250240

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse .

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250240

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250240

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bent joro	3dbf080faaac2898afe87d8855fe5a2cf7d78d34	20.01.2026 06:29:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250240

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	618.3
Etablert dato	14.07.1860	Historisk oppgitt areal	561
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/274
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/274
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.01.1934	J/46		1/274 (-609), 1/1462 (609)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	14.07.1860			1/274 (1170)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573665.25	619980.08	0	Ja	618.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN KNUT ASMUND F110631*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ST. MARIE GATE 122 1725 SARPSBORG	Utflyttet (U)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN RUTH BIRGIT MØLLER F040734*****	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)		Død (D)

Adresser

Vegadresse: St. Marie gate 122 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1725 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	108 Enenda	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: St. Marie gate 122 B *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1725 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	108 Enenda	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Vegadresse: St. Marie gate 122 C *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1725 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	108 Enenda	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145990068		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1898
2	368652		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1870
3	24325911		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1895
4	145990076		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1960

1: Bygning 145990068: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1898

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	58
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1898	11.05.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Marie gate 122C	H0101	1/274	58	2	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	29	0	29	0	0	0
H01	1	29	0	29	0	0	0

2: Bygning 368652: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.06.1870

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1870	15.06.1870	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Marie gate 122A	H0101	1/274	85	3	1	1	Kjøkken
Bolig	St. Marie gate 122B	H0201	1/274	83	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0

3: Bygning 24325911: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1895

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1895	17.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/274	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

4: Bygning 145990076: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1960	15.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/274	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Opplysning om antall boenheter:

Antall boenheter: St. Marie gate 122 A, B og C	**3**

Ifølge Matrikkelen er det på denne eiendommen en horisontaldelt tomannsbolig, med 2 stk boenheter og en enebolig, med 1 stk boenhet. Til sammen 3 stk boenheter på denne eiendommen.

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

FORANDRING AV FASADE MOT GATE I GAARD ST. MARIEGATE NR. 122.

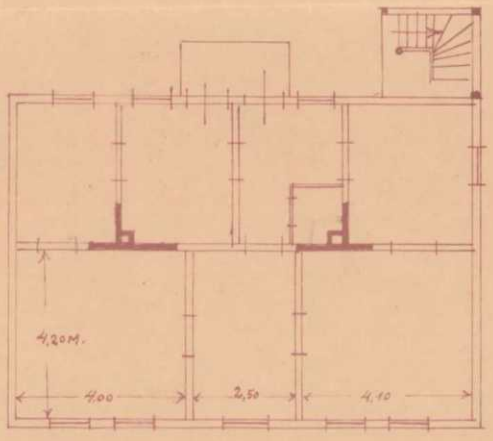
MAALESTOK = 1:100.



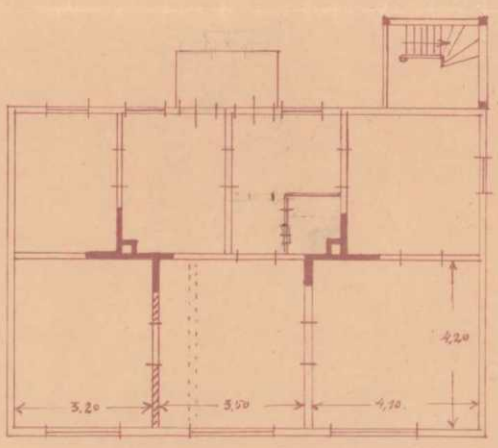
FASADE NU.



FORANDRET.



PLAN AV 1STE ETG.



FLYTTET SKILLEVEGG.

SB. 13-3-1934. SKRDAKER.

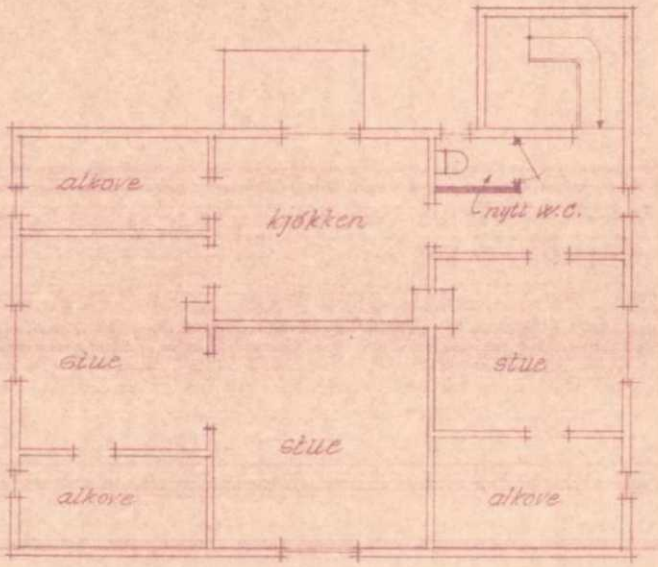
J. nr. 55 1934
S. borg Byg. Anm. nr. 42 1934

Approberet i bygningsrådets møte

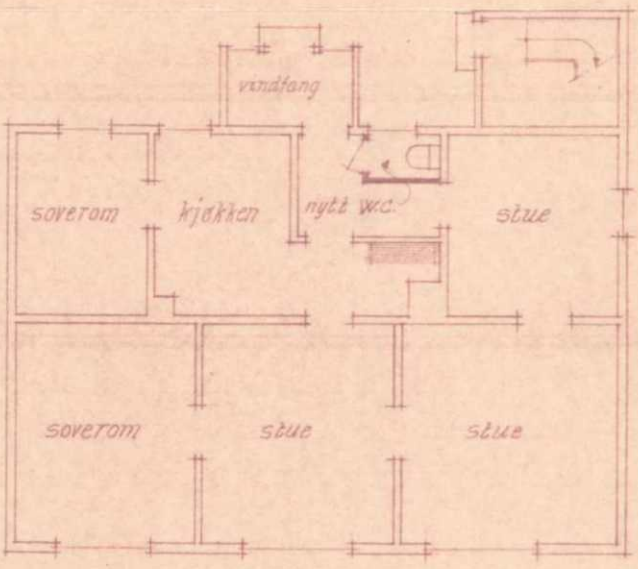
den 20/3 1934

paa de i skrivelse av s. d. opstillede betingelser.

Sarpsborg bygningsråd den 21/3 1934



2. etasje



1. etasje

APPROBERT
i formannskaps møte 15 MAR 1955
gjennomsyn av _____ revnte
bygningssjefen.

S. borg Byg J. nr. 47 1955.
Anm. nr. _____ 19

St. Marie gate nr. 122.
innredning av w.c.'er · mål 1:100

Sarpsborg den 9. mars 1955

Utskriftsdato: 02.12.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	27036286	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145990068	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 122C, 1725 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Åsgard	Åsgard 1-9

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
04.04.2017	Tilsyn	22.09.2003	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27036286

BruksenhetId	26676730	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	368652	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 122B, 1725 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26676730

BruksenhetId	26676729	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368652	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 122A, 1725 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26676729

BruksenhetId	27036359	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145990076	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27036359.

BruksenhetId	26923886	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24325911	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26923886.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 02.12.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Marie gate 122A, 1725 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0100018408	1100	03.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	6
8SEN0100018407	782	03.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	150

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 02.12.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Marie gate 122A, 1725 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	15 357,60 kr
Eiendomsskatt	4 413,00 kr
Renovasjon	9 410,00 kr
Vann	11 492,12 kr
Sum	**40 672,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	3 stk	2415.00	1/1	0 %	7 245,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr
Hentetillegg 20 m 130-370 liter	25%	1 avt	465.00	1/1	0 %	465,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1225900 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 413,00 kr
Fastgebyr vann	15%	3 stk	1803.20	1/1	0 %	5 409,60 kr
Fastgebyr avløp	15%	3 stk	2714.00	1/1	0 %	8 142,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	2 stk	460.00	1/1	0 %	920,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	159 m3	24.78	1/1	0 %	3 940,42 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	159 m3	41.33	1/1	0 %	6 571,63 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**38 806,65 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/274
Adresse: St. Marie gate 122A
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Marie gate 122A, 1725 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 250 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_09
	Delareal 39 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 618 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal 250 m^2
BestemmelseOmrådenavn H570_09
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 579 m^2
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Delareal 618 m^2
BestemmelseOmrådenavn Lav bebyggelse
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/274		
Utskriftsdato	03.12.2025	**Antall datasett**	17

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

7 Berørte datasett

- Gul liste
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- KVIKKLEIRE

10 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING

Gul liste

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

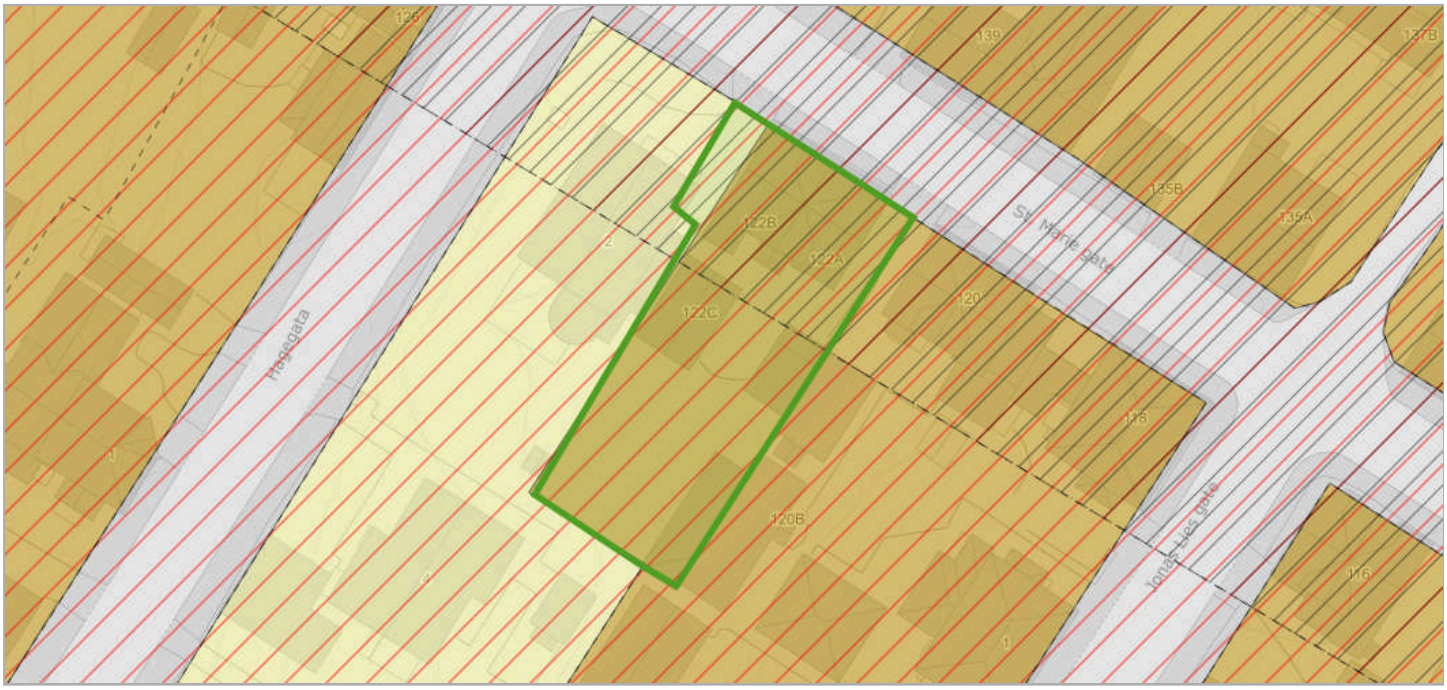
Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

Tegnforklaring

Gul liste

Kommunedelplan

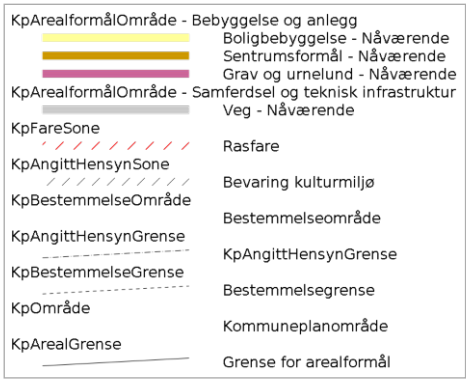
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Komuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1110) Boligbebyggelse
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Suburban tett bebyggelse
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_09
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Lav bebyggelse

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_09

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.12.2025



Om datasettet

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

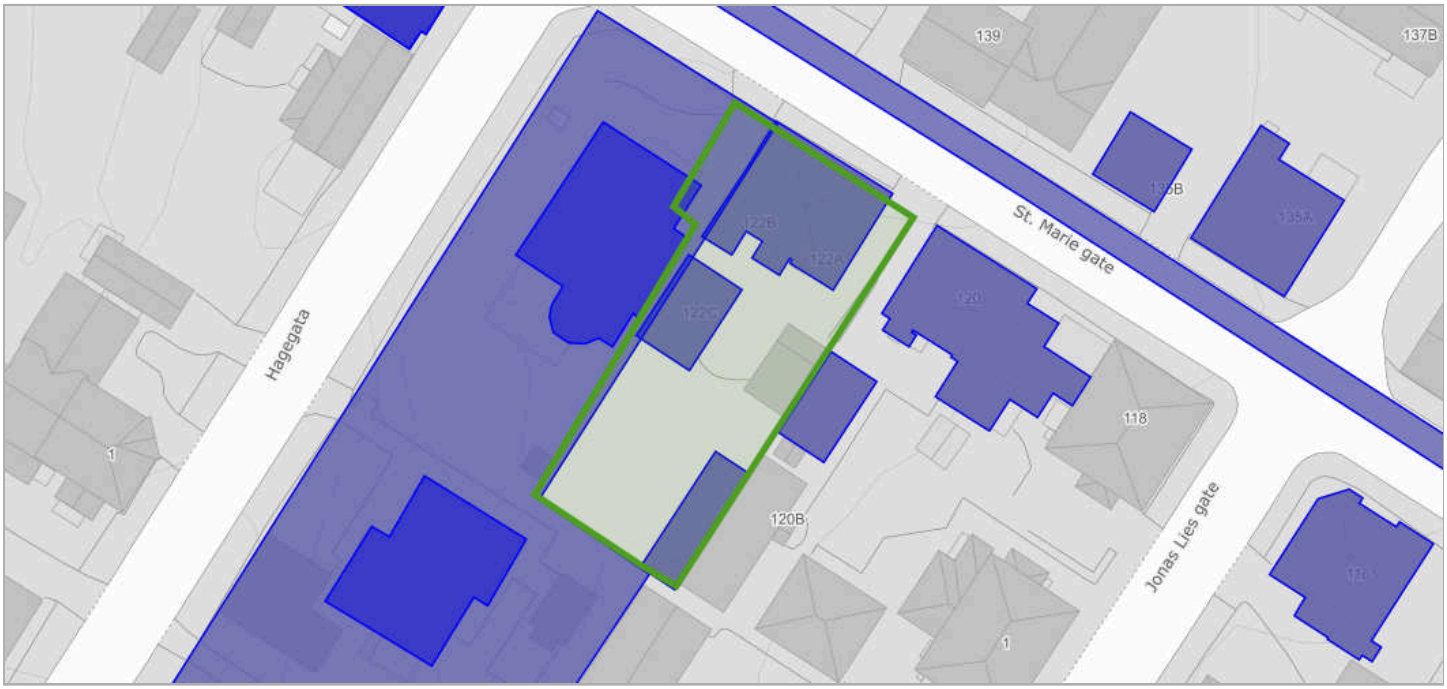
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.11.2025



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BRYGGERHUS, UTHUS, ST. MARIEGT. 122	3105	333340-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333340)
Hagegata 2	3105	303897-0	E-BYG	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/303897)
Havegata	3105	325069-0	E-TEK	REG	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/325069)
UTHUS, ST. MARIEGT. 122	3105	333341-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333341)
VÅNINGSHUS, ST. MARIEGT. 122	3105	332535-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332535)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BRYGGERHUS, UTHUS, ST. MARIEGT. 122	3105	333340-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333340)
Hagegata 2	3105	303897-0	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/303897)
Havegata	3105	325069-0	REG	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/325069)
UTHUS, ST. MARIEGT. 122	3105	333341-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333341)
VÅNINGSHUS, ST. MARIEGT. 122	3105	332535-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332535)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

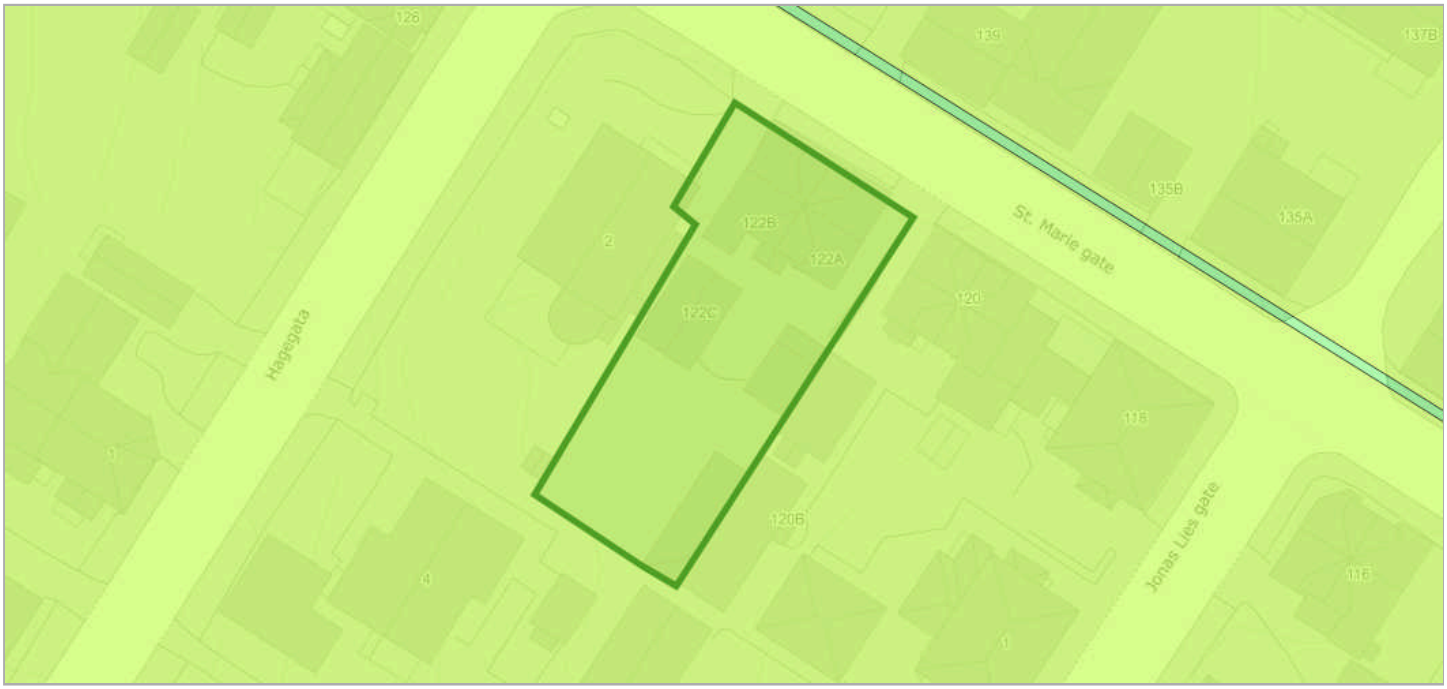
Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0108-008	UTHUS, ST. MARIEGT. 122	Annet SEFRAK-bygg
0105-0108-007	BRYGGERHUS, UTHUS, ST. MARIEGT. 122	Annet SEFRAK-bygg
0105-0108-006	VÅNINGSHUS, ST. MARIEGT. 122	Annet SEFRAK-bygg

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	02.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

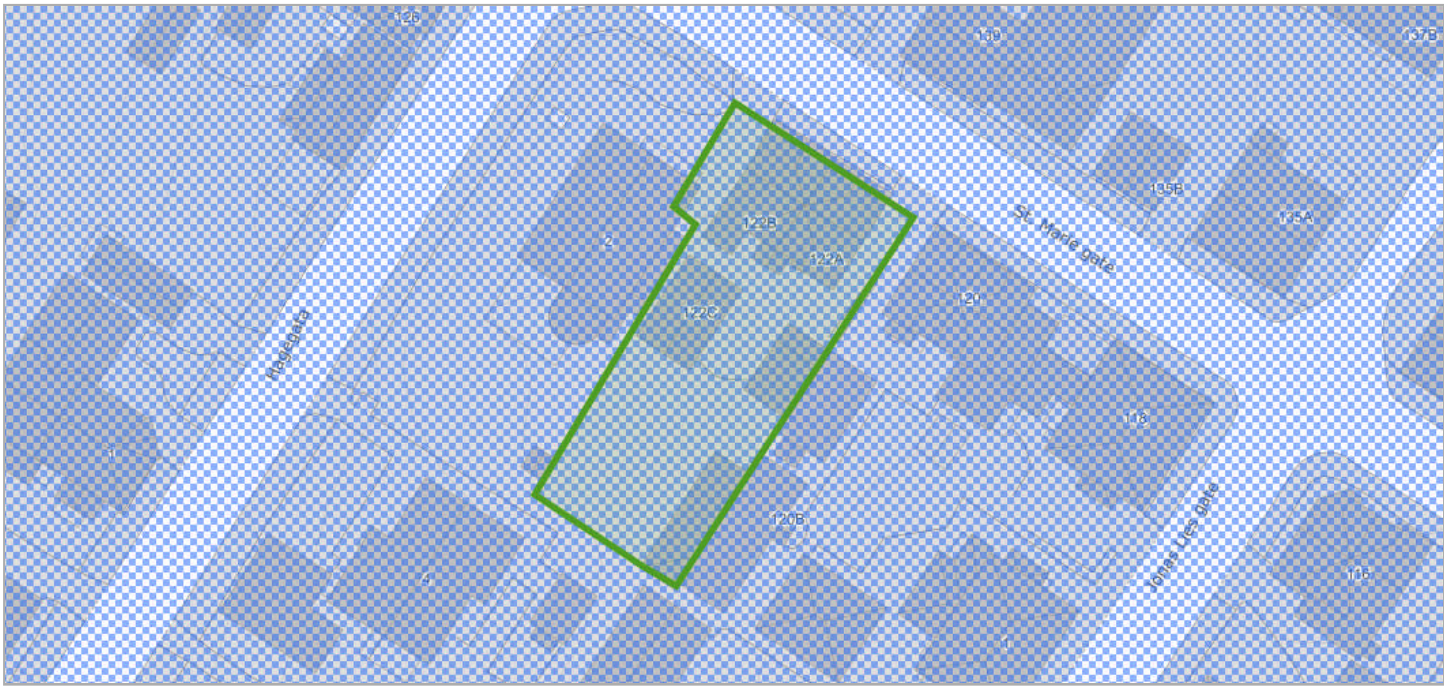
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Lav kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Alfheims gate (faresone 10-5)	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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 grovmasket.

Tegnforklaring

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

St. Marie gate 122A

Nabolaget Enenda/Turkerud - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 437 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	3 min 0.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 0.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helsehuset Sarpsborg Totalt 17 ulike linjer	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min 0.7 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	2 min
Coop Extra St. Marie Gate	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	3 min
Apotek 1 Bjørnen	3 min
Sarpsborg Vinmonopol	2 min

SPORT

Kruseløkka ungdomsskole	2 min
Eilertsevja grusbane	7 min
SATS Sarpsborg	3 min
SKY Fitness Sarpsborg	10 min

«Sentralt, men rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

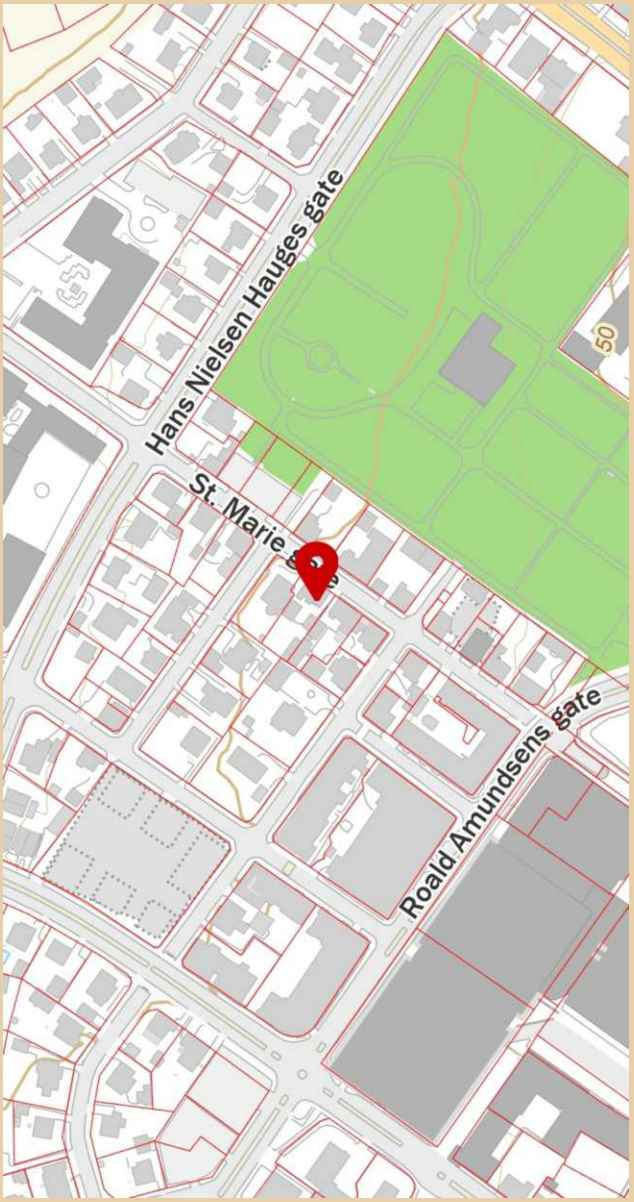
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
St. Marie gate 122 A, 1725 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 274, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250240

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Martin Stangeland
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560
E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
