

PROAKTIV

3 stk
selveierleiligheter i
sentrum

- Klassiske bygårdsleiligheter -
Atrium

GLENGSGATA 31





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SARPSBORG SENTRUM

3 stk selveierleiligheter i sentrum - Klassiske bygårdsleiligheter -
Atrium

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Glengsgata 31 - seksjon 4, 5 og 6, 1706 SARPSBORG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 1860, snr. 4, 5, 6

Prisantydning snr 4: 2.850.000,-

Prisantydning snr 5: 2.200.000,-

Prisantydning snr 6: 2.300.000,-

Boligtype: Eierseksjon

Rom/soverom snr 4: 4/3

Rom/soverom snr 5: 3/2

Rom/soverom snr 6: 2/1

BRA snr 4: 114 m²

BRA snr 5: 70 m²

BRA snr: 74 m²

Tomt: 242.7 m²

Byggeår: 1861

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	20	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon
41	178		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Glengsgata 31 har en svært sentral og attraktiv beliggenhet midt i Sarpsborg sentrum. Eiendommen ligger i et etablert bymiljø med kort gangavstand til butikker, caféer, servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder. Beliggenheten kombinerer urbane kvaliteter med nærhet til rekreasjon og daglige fasiliteter, noe som gjør området attraktivt både for unge voksne, familier og pendlere.

I nærområdet finner man gågata og torget i Sarpsborg sentrum, samt et bredt utvalg av handels- og servicetilbud gjennom Sarpsborg Handelsstand Sentrum. Området rundt Glengsgata beskrives som levende og variert, med butikker, serveringssteder og kulturtilbud som bidrar til et aktivt sentrumsmiljø.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Haralds plass Linje 143, 799	2 min 0.1 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 0.6 km
✈	Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Meny Sarpsborg	4 min

VARER/TJENESTER

📺 Storbyen	5 min
📺 Vitusapotek Sarsborg	2 min

SPORT

⚽ Eilertsevja grusbane Fotball	5 min 0.4 km
⚽ Kulås idrettsanlegg Friidrett	7 min 0.6 km
🏊 SATS Sarpsborg	5 min
🏊 SKY Fitness Sarpsborg	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Storbyen Senter, Sarpsborg	5 min
------------------------------	-------

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For pendlere og reisende er beliggenheten spesielt gunstig, med kort vei til både togstasjon og bussterminal. Dette gir gode forbindelser til blant annet Fredrikstad, Oslo og øvrige deler av Østfold. Flere boligannonser i området fremhever nettopp nærheten til kollektivtransport som en viktig kvalitet ved beliggenheten.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

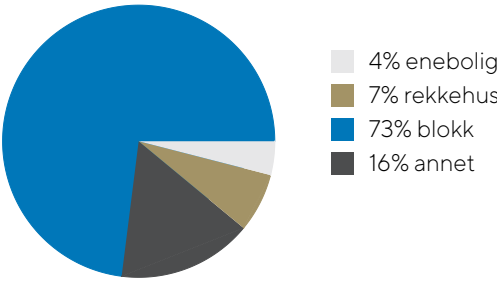
Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter. Innen kort gangavstand ligger Kulåsparken, en av Sarpsborgs mest populære parker, samt turmuligheter langs Glomma og ved Tunevannet. I tillegg finnes treningsmuligheter, idrettsanlegg og kulturarenaer i nærheten, blant annet Kulturhuset Gleng.

Nabolaget består av en variert kombinasjon av klassiske bygårder, leiligheter og småhusbebyggelse, noe som skaper et trivelig og urbant bomiljø med historisk preg. Flere av bygningene i området er oppgradert og godt vedlikeholdt, samtidig som sentrumskjernen har beholdt mye av sin opprinnelige karakter.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 0.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5 km

BARNEHAGER

Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Kulås barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL GLENGSGATA 31 - SEKSJON 4, 5 OG 6

Vi starter utendørs...

Tomtestørrelse

242 m²

Beskrivelse av tomt

Flat bytomt med atrium til leiligheter.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

SEKSJON 4:

Leiligheten er en del av en bygård som ble oppført i 1861. Bygget er konstruert med tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeperioden, hvor bærende konstruksjoner og yttervegger er utført i bindingsverk av tre.

Ytterveggene er kledd med trepanel som er behandlet med beis og/eller maling. Fasaden viser normal elde og slitasje i tråd med alderen.

Bygget har en saltakkkonstruksjon av tre, med sperrer og synlige knekter mot skråtakene. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Etasjeskillerne i bygningen er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, i tillegg til takvinduer i furu med 2-lags glass og malte takvinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert råteskader i utvendig vindusomramming.

- Takvinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert fuktskjolder i karm.

- Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Andre utvendige forhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er registrert vedlikeholdsetterslep i fellesarealer. Det er samtidig påvist stedvise råteskader i trekonstruksjoner/overflater. Forholdet indikerer mangelfullt vedlikehold over tid.

- Overflater

Avvik: Overflatene fremstår med alder- og bruksslitasje, samt

avvik i håndverksmessig utførelse med ujevnheter og

varierende finish.

- Etasjeskille hems.

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.10mm på ca.2meter i første loftstue.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.23mm gjennom det innerste rommet.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.20mm på ca. 2 meter i stue.

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater i dusjsonen har delaminert. Dette indikerer svikt i overflatesjiktet og tyder på fuktpåvirkning over tid.

- Våtrom - Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte

vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi

økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende

konstruksjoner. Utførelsen av slukmansjett og membran

fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at

løsningen er tilstrekkelig vannsikker. Membran ligger skjult

under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i

konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

- Våtrom - Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er registrert fuktsvelling i plate på baderomsinnredning

- Våtrom - Loft > Bad > Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke

tilfredsstillende.

Baderomsviften starter, men viften går ikke rundt.

- Kjøkken - 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning

utover normal slitasjegrad.

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på

dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010

i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av

elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om

fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til

platetopp/komfyr.

Det er observert diverse Fuktsvellinger i kjøkkenfronter.

- Kjøkken - 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det kjennes at det blåser luft ut fra siden av ventilator.

- Spesialrom - 2 etasje > Toalettrom > Overflater og

konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS

3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rom med forgrening har ikke sluk.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.10mm avvik

på ca.2 meter på største soverommet.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.42mm

igjennom det største soverommet.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.20mm på 2

meter i stue.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.40mm på 2

meter på kjøkken.

Det observeres knirk i gulv flere steder i leiligheten.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er

derfor ikke foretatt nivellering over alt.

- Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på

pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er kledd inn på to sider i 1. etasje.

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på

våtrommet.

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

Det er motfall på baderomsgulv fra dusjhjørne mot

vaskemaskin.

SEKSJON 5:
Bygningen er en bygård oppført i 1861 med tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeåret. Bærende konstruksjoner og yttervegger er hovedsakelig utført i bindingsverk av tre, med en utvendig kledning av trepanel som er behandlet med beis og/eller maling. Ytterveggene er konstruert med isolasjon og vindtetting tilpasset byggeperiodens standard, og fasaden viser normal elde og slitasje.

Taktekningen er en tradisjonell løsning, og det er registrert skjevheter og setninger i takkonstruksjonen. Konstruksjonen er lukket, og undertak samt skjulte bygningsdeler var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass og en malt hovedytterdør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Det er avvik:
Det er registrert vedlikeholdsetterslep i fellesarealer. Det er samtidig påvist stedvise råteskader i trekonstruksjoner/overflater. Forholdet indikerer mangelfullt vedlikehold over tid.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Det er avvik:
Overflatene fremstår med alder- og bruksslitasje, samt avvik i håndverksmessig utførelse med ujevnheter og varierende finish.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 24mm igjennom gang.
Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15mm igjennom stue.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er ingen feieluke i leiligheten.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Det er skrueshull i våtromsplater i våtsone.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
På dette badet er det benyttet silikon som oppkant ved dørterskelen, og membranen er dermed ikke ført opp i henhold til preakseptert løsning. Gulvet har ikke dokumentert fall 1:100 i hele rommet, men det er godt fall i dusjsonen.
Det er registrert enkelte misfarginger/flekker på flisgulvet.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er avvik:
Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner. Utførelsen av slukmansjett og membran fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig vannsikker. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning.
Det er fuktsveller på baderomsinnredning.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).
Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og godt brukt, med slitasje på fronter, skuffer, hengsler og overflater.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk.
Det er registrert hull i ventilasjonsrør, og kjøkkenventilator suger ikke optimalt.

SEKSJON 6:
Bygningen er en bygård opprinnelig oppført i 1861. Bygget er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeåret, med felles hovedinngang og et innvendig atrium/gårdsrom som gir adgang til boenhetene.

Bærende konstruksjoner og yttervegger er hovedsakelig utført i bindingsverk av tre. Den utvendige kledningen består av trepanel som er behandlet med beis og/eller maling. Ytterveggene er tradisjonelt oppbygde konstruksjoner med isolasjon og vindtetting tilpasset byggeperiodens standard. Fasaden har normal elde og slitasje.

Taktekkingen er av betongtakstein og fremstår som en tradisjonell løsning. Det er registrert skjevheter og setninger i takkonstruksjonen.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt Velux takvinduer med 2- og 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takvinduer
Avvik: Det ene vinduet har fuktskjolde ned langs den ene siden av belistningen, noe som kan tyde på lekkasje/vanninntrengning. Nærmere undersøkelser og utbedringer må foretas.
Det er løs karmlist på vaskerommet, ellers registreres normal elde og bruksslitasje.
Ut i fra et takvindu ble det observert en takstein som ikke ligger korrekt.

- Utvendig - Dører
Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Utvendig - Andre utvendige forhold
Avvik: Det anbefales nærmere kartlegging av omfanget av råteskadene samt utbedring av skadde konstruksjoner. Videre bør det etableres nødvendig vedlikehold for å redusere fremtidig fuktbelasning og skadeutvikling.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Overflatene fremstår med alder- og bruksslitasje, samt avvik i håndverksmessig utførelse med ujevnheter og varierende finish.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 10mm på en avstand på ca. 2 meter på flere steder i stue/kjøkken.

- Våtrom - 3 etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Mangler sokkelist
avvik på sokkel.

- Våtrom - 3 etasje > Vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - 3 etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Gulvsluk på vaskerom fremstår tett/reduert avrenning ble registrert ved kontroll.

- Våtrom - 3 etasje > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Avflassing på benkeplate

- Våtrom - 3 etasje > Vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 3 etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtrom - 3 etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - 3 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner. Utførelsen av slukmansjett og membran fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig vannsikker. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

- Våtrom - 3 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning.
Det er observert fuktsveller på baderomsinnredning.
Dusjhodeholder er løs og bør festes/utbedres.

- Våtrom - 3 etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 3 etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert fuktsvelling i skjøter i parkettgulv samt fuktsvelling i benkeplateskjøt. Videre mangler det sokkellist enkelte steder, og oppvaskmaskinen fremstår løst montert. Kjøkkeninnredningen har også behov for justering

- Kjøkken - 3 etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Det er registrert at samlestocker for rør-i-rør-system ikke er festet i rørskap.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Pipe er kledd inn på to sider i 1. etasje. Sotluke er plassert i 1. etasje.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Det er tett sluk på vaskerom og en kloakklukt på badet.

Bygningssakskyndig

Kim Patrick Raknes Brest (befaringsdato: Fredag, 17. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Beskrivelse: Jeg mener å huske at det var en feil i en skjøt i våtromsplatene, men det var for en god tid tilbake. Feilen ble etter det jeg erindrer utbedret.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Fredrikstad Rør og Bygg service AS og Storm Elektro, 2016

Beskrivelse: Alt med rør og el. ble utført av faglærte.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja

Beskrivelse: Jeg vet om at det er en lekkasje i det rommet - nåværende seksjon 2 - i underetasjen. Ettersom dette rommet er avsatt til å bli fellesareal for hele sameiet, må det utbedres på sameietskostnad.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Storm Elektro, Sarpsborg, 2016

Beskrivelse: Diverse arbeid i forbindelse med renovering av enhet.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja

Beskrivelse: Jeg vet ikke, men ettersom gården er fra 1848? vil jeg anta at et finnes sprekker.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja

Beskrivelse: Vi har gjennom årene mottatt varsler om tiltak i form av nabovarsler, men om det er noe som er "på trappene" akkurat nå må undersøkes hos Sarpsborg kommune.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Jeg er kjent med at det kan være ett eller flere lamper i fellesareal (på atrium eller i oppgang) som er påkoblet den enkelte seksjons strømmåler. Om det gjelder denne enheten vet jeg ikke. Eiendommen vil tilhøre Glengsgata 31 boligsameie - (under stiftelse). Nåværende seksjon 2 - "under atriet" - vil enten forbli egen seksjon, men eid av de 5 øvrige seksjoner i fellesskap eller bli omdefinert til fellesareal i sameiet. Det er et lite areal utenfor seksjon 6 i samme etasje - over boden. Dette arealet er enten ikke regulert eller regulert til fellesareal. Seksjon 6 har eksklusiv bruksrett til dette arealet, og sameiet kan ikke motsette seg at dette arealet innkorporeres i seksjon 6 (forutsatt at dette godkjennes av offentlig etat).



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold 3 leiligheter som inneholder:	Areal Seksjon 6
Seksjon 4: - 2. etasje: Gang, kjøkken, soverom, stue, stue 2, toalettrom, soverom 2 - Loft: Loftstue, loftstue 2, bad	Bruksareal: 3. etasje BRA-i: 74 kvm Total BRA: 74 kvm
Seksjon 5: - 2. etasje: Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod.	Seksjon 4
Seksjon 6: - 3. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bod, soverom, vaskerom, innredet rom og bad.	Bruksareal: 2. etasje BRA-i: 10 kvm Total BRA: 10 kvm
Om boden i atriets. Dette er fellesareal for de tre leilighetene. Eierne av leilighetene har anledning til å bli enige om eventuell deling av denne og montering av skillevegge/skillenetting.,	3. etasje BRA-i: 14 kvm Total BRA: 14 kvm
Nytt tillagt fellesareal. Under er det et kaldrom som er begjært omseksjonert til fellesareal. Kopi av reseksjoneringsbegjæringen er vedlagt. Innerst i dette rommet er det tre små boder - én til hver av leilighetene. Bodene til venstre skal disponeres av seksjon 4, den midtre av seksjon 5 og den til høyre av seksjon 6. Det øvrige areal skal disponeres av samtlige seksjonseiere - også eiere av næringsseksjonene - og er påtenkt til oppbevaring av sykler, barnevogner o.l. Det er oppdaget en mindre lekkasje fra terrassen og ned i dette rommet. Denne må utbedres. Lys i bodene nede går på kurs til en øvrig seksjon.	Seksjon 5 Bruksareal: 2. etasje BRA-i: 70 kvm Total BRA: 70 kvm Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



Standard

I historiske Glengsgata i Sarpsborg sentrum presenteres 3 stk selveierleiligheter beliggende i en vakker sentrumsgård opprinnelig fra antatt 1861. Leilighetene ble betydelig påkostet og modernisert i 2016.

2 av leilighetene ligger i 2. etg. med en hyggelig uteplass mellom, mens 1 leilighet ligger i 3. etg.

Snr 4 er på over 2 etasjer og er på 114 kvm bra. Boligens kjennetegnes med et meget flott lyst stort kjøkken som har godt med skap- og benkeplass. Downlights i himling. Fin naturlig plass til frokostbord på kjøkkenet. Store rom er også stuen med naturlig spisestue og dagligstue. Hjørnepeis i overgangen.
Det er 2 soverom i denne etasjen samt et rom med toalett. Tar vi trappen opp kommer vi til badet og nok et soverom. Totalt 3 soverom i boligen.
Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegg. Det er installert dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og opplegg til vaskemaskin.
Prisant: kr 2.850.000,-

Snr 5 er på en flate, ligger i 2. etasje og er på 70 kvm bra. Det er 2 soverom i leiligheten. Flott bad med fliser på gulv med elektriske varmekabler. Det er baderomsplater på vegg. Installert dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Flott hyggelig lyst kjøkken.

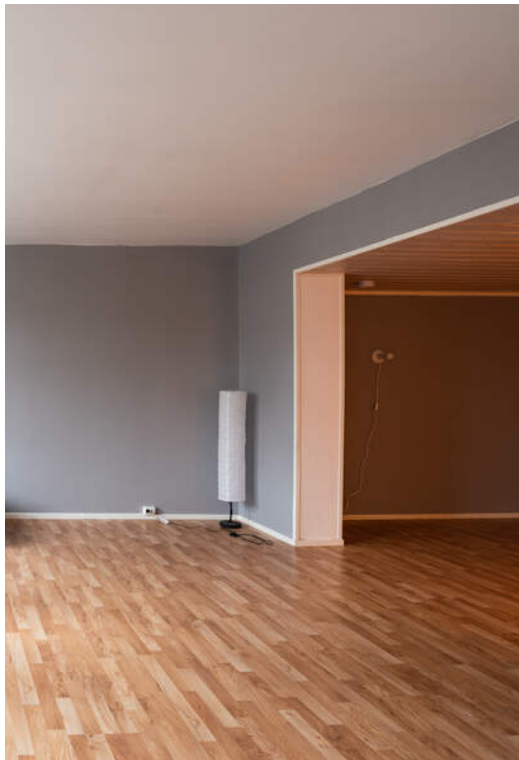
En bod inne i leiligheten.
Prisant: kr 2.200.000,-
Snr 6 er på toppen i 3. etasje og er på 74 kvm bra. Skikkelig stilig leilighet med synlige bjelker som innramming. Leiligheten har et godkjent soverom samt et rom som kan bli benyttet til kontor, gaming rom e.l.
Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater/fliser på vegg. Installert dusjsone, toalett og baderomsinnredning med vask. Separat rom for vaskemaskin. Åpen fin løsning stue og kjøkken. Ganske innholdsrik lys kjøkkeninnredning. Takvinduene gir gode lysforhold.
Prisant: kr 1.950.000,-

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, varmekabler og vedovn.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE

Sstuen er naturlig delt opp i spisestue og dagligstue. Hjørnepeis i overgangen.



SEKSJON 4

Snr 4 er på over 2 etasjer og er på 114 kvm bra.

Prisant: kr 2.850.000,-



KJØKKEN

Meget flott lyst stort kjøkken som har godt med skap- og benkeplass. Downlights i himling. Fin naturlig plass til frokostbord på kjøkkenet.

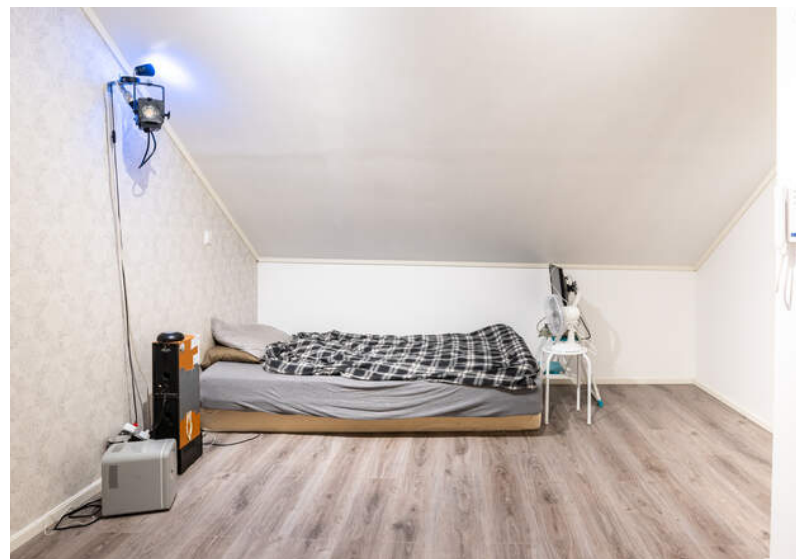






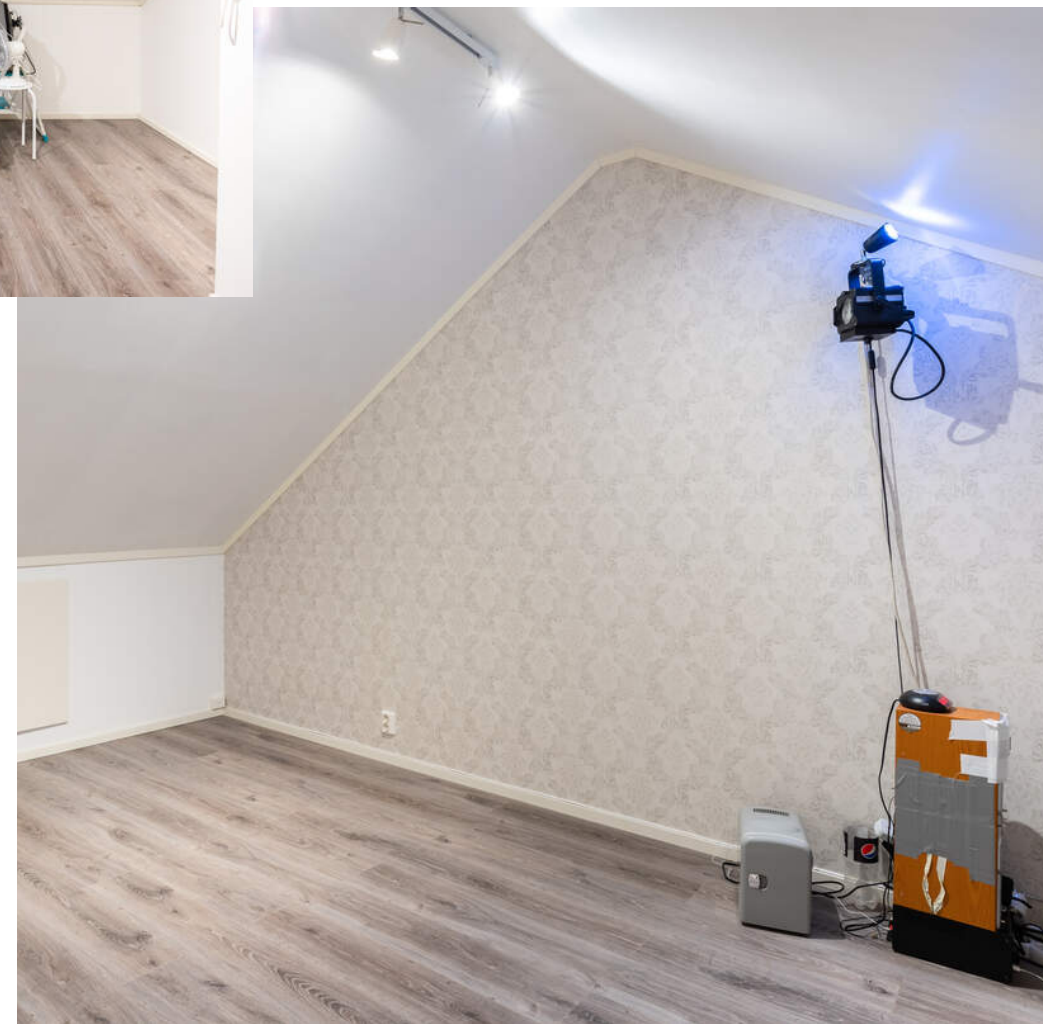
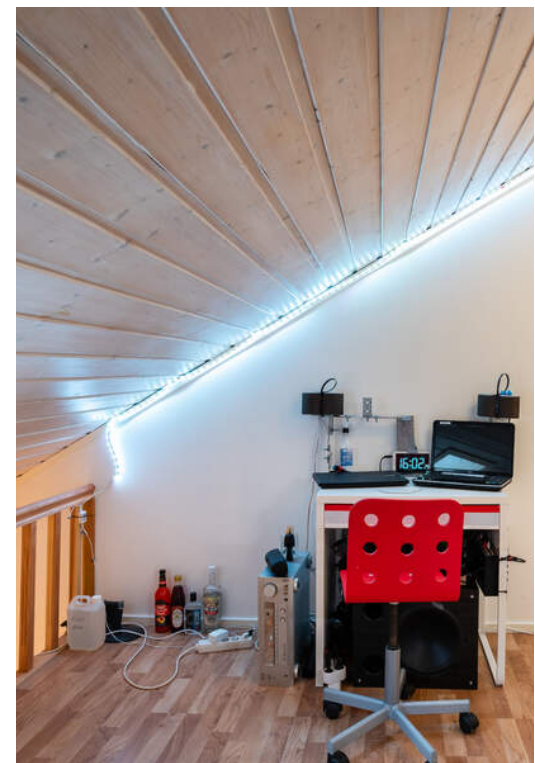
BAD

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegg. Det er installert dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og opplegg til vaskemaskin.



SOVEROM

Det er totalt 3 soverom.





PLANTEGNING

seksjon 4



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen Er En Ikke Målt Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

SEKSJON 5

Snr 5 er på en flate, ligger i 2. etasje og er på 70 kvm bra. Det er 2 soverom i leiligheten. Flott bad med fliser på gulv med elektriske varmekabler. Det er baderomsplater på vegg. Installert dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Flott hyggelig lyst kjøkken.

En bod inne i leiligheten.

Prisant: kr 2.200.000,-

Det er ingen bilder av denne leiligheten

SEKSJON 6

Snr 6 er på toppen i 3. etasje og er på 74 kvm bra.

Prisant: kr 1.950.000,



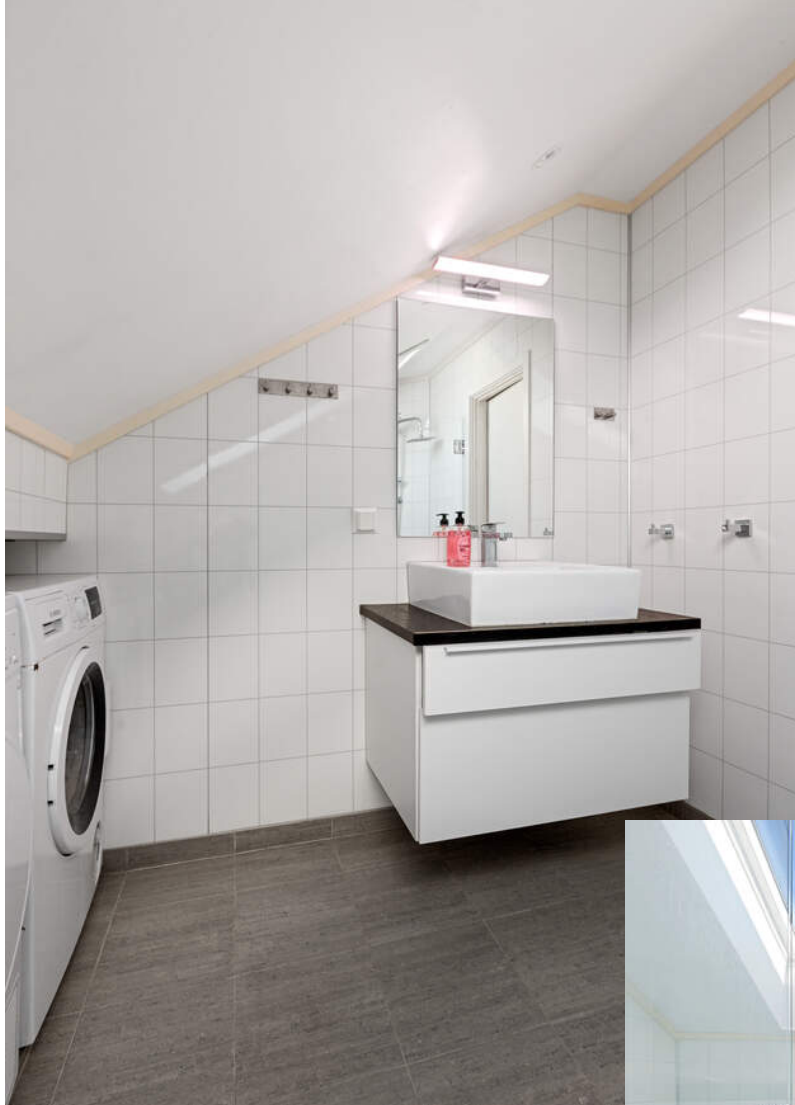
STUE



KJØKKEN

Ganske innholdsrik lys kjøkkeninnredning.





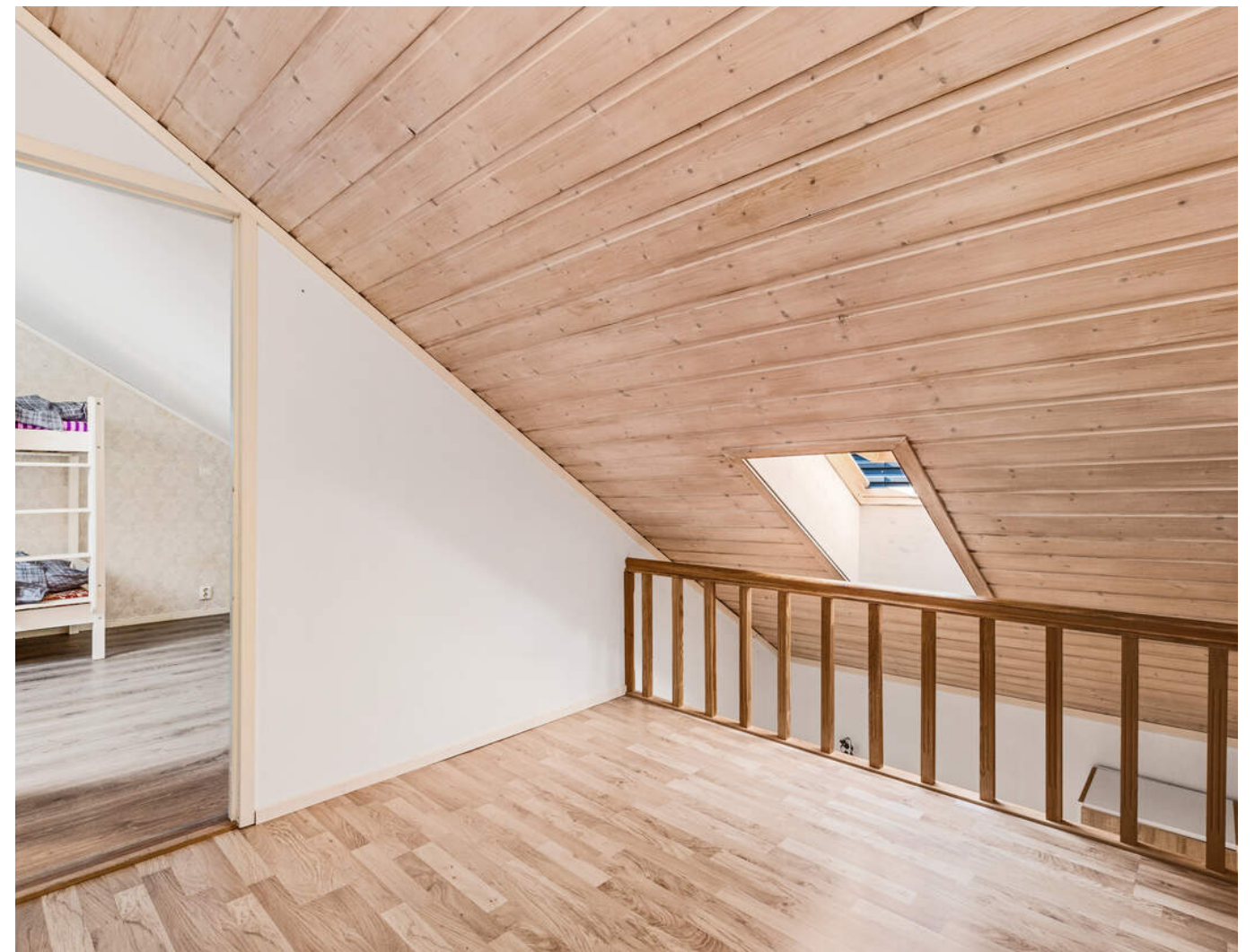
BAD

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater/fliser på vegg. Installert dusjsone, toalett og baderomsinnredning med vask. Separat rom for vaskemaskin.



Skikkelig stilig leilighet med synlige bjelker som innramming.

Takvinduene gir gode lysforhold.





SOVEROM

Leiligheten har et godkjent soverom samt et rom som kan bli benyttet til kontor, gaming rom e.l.



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Info kommunale avgifter

Beløpet er totalt for seksjonene 4, 5 og 6.

Seksjon 4: kr 25.555,- for 2026.
Seksjon 5: kr 23.516,- for 2026.
Seksjon 6: kr 24.509,- for 2026.

Kommunale avgifter

73.580,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og er totalt kr 10.557,- for 2026.

Seksjon 4: kr 5.248,-
Seksjon 5: kr 3.209,-
Seksjon 6: kr 2.100,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1/1860/4:
20.05.1960 - Dokumentnr: 780 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1860
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2017 - Dokumentnr: 149230 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 263224 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:1860 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 691042 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1860 Snr:4

3105/1/1860/5:
20.05.1960 - Dokumentnr: 780 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1860
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

17.02.2017 - Dokumentnr: 149230 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 263224 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:1860 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 691042 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1860 Snr:5

3105/1/1860/6:
20.05.1960 - Dokumentnr: 780 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1860
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2017 - Dokumentnr: 149230 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 263224 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:1860 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 691042 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1860 Snr:6

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan sentrum 2019-2031, ikrafttredelse 20.06.2019. 243 m² er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570_01 og H570_09) og en hensynssone for ras- og skredfare (H310_01), i henhold til kommunedelplanen. Berørte datasett: FJERNVARMEKONSESJON, KULTURMINNER - kulturmiljøer (Riksantikvaren), KULTURMINNER - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren), KULTURMINNER - SEFRAK bygninger (Riksantikvaren), MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU), NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet), RADON aktsomhet (NGU), TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPANEN, TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPANEN, TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN, TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN, TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har én SEFRAK-registrert bygning, klassifisert som "Andre småhus med tre boliger eller flere". Bygningen er merket med gul trekant, noe som indikerer at den er registrert i SEFRAK-systemet, men uten meldeplikt til fylkeskommunen.

SEFRAK-registreringen innebærer at bygningen er vurdert å ha en viss kulturhistorisk verdi, og det kan være nyttig for interessenter å undersøke dette nærmere ved kontakt med kommunen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 200 000,00 (Prisantydning)

2 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

55 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

56 090,00 (Omkostninger totalt)

2 256 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven.

Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

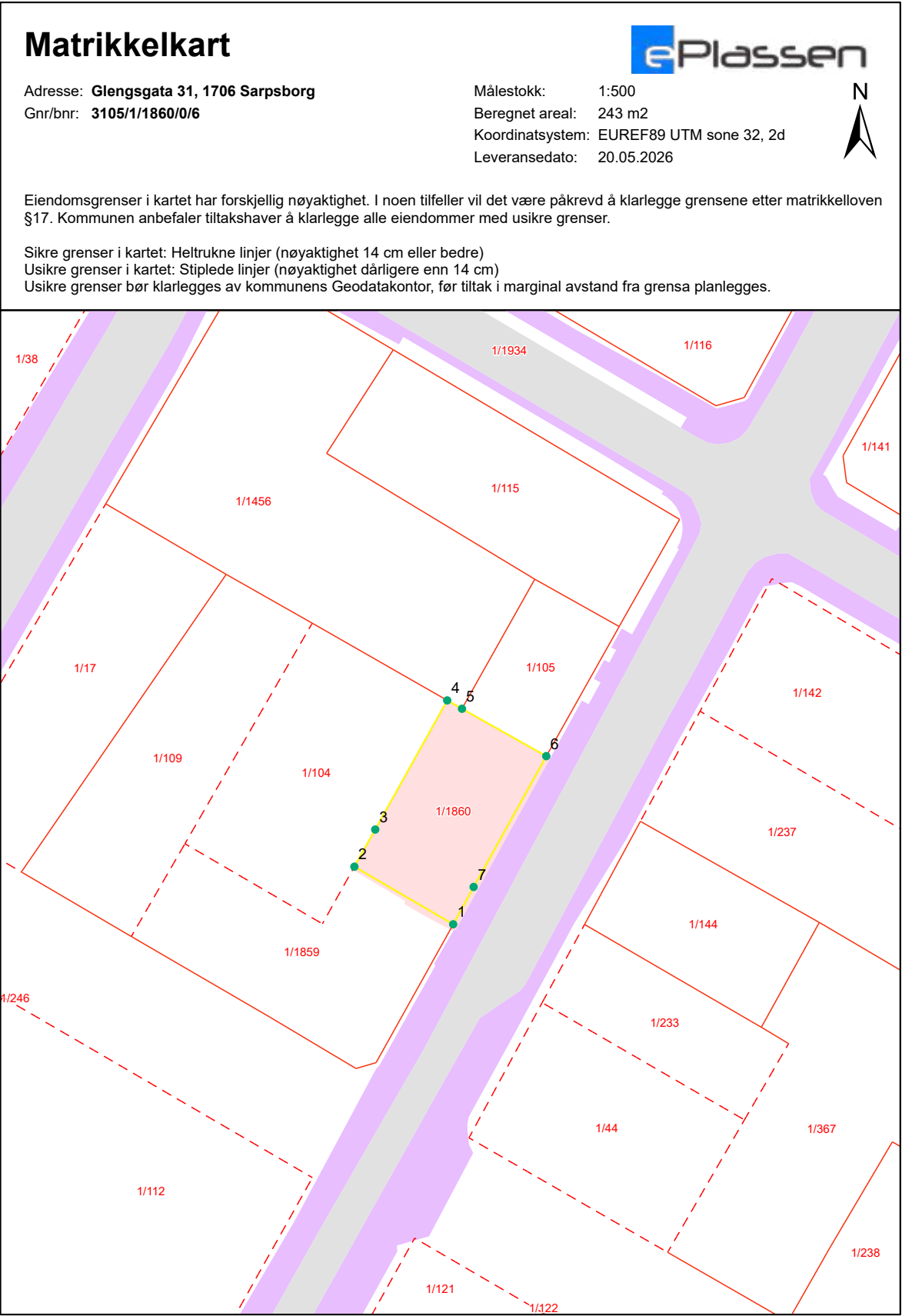
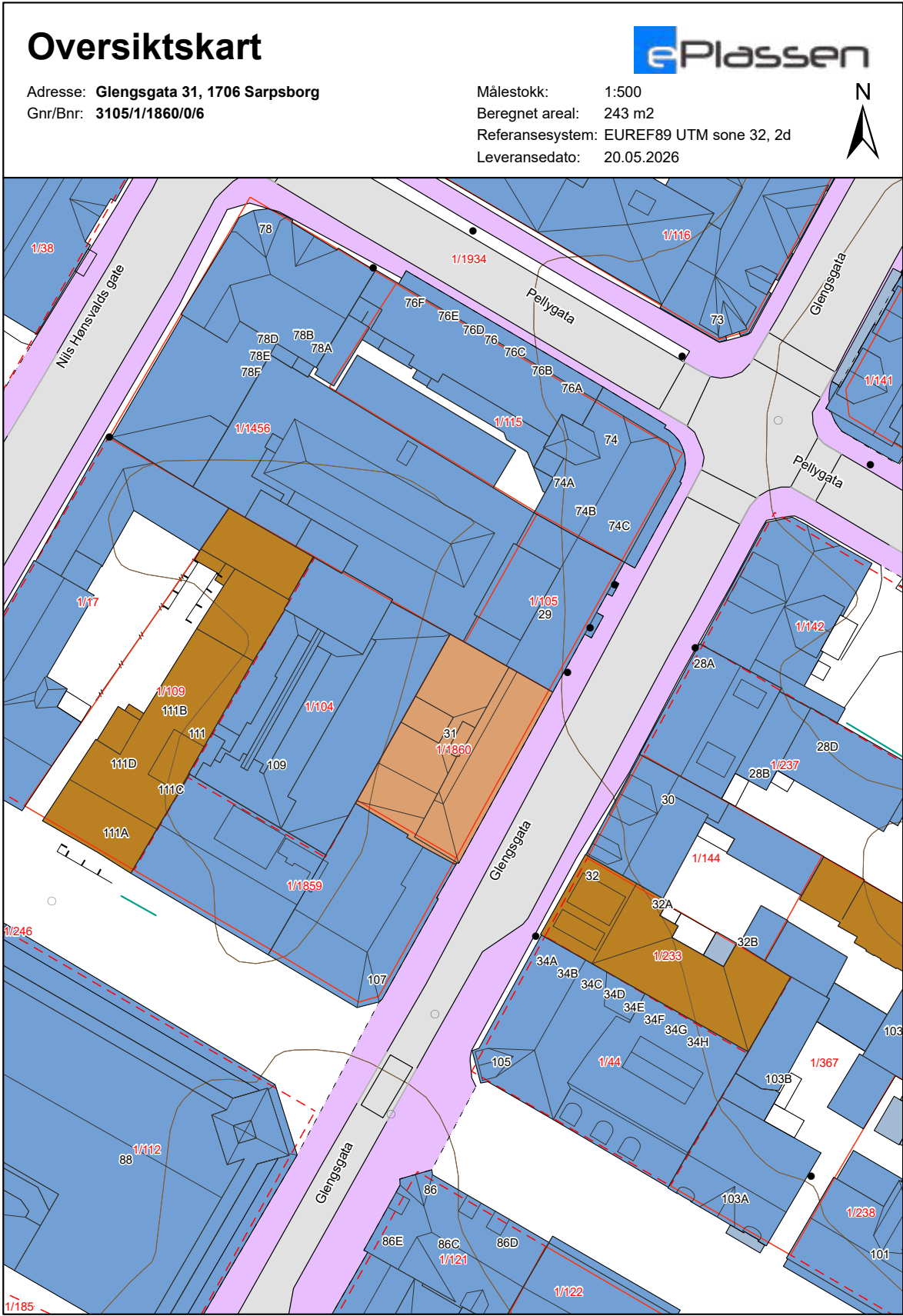
Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Beregnet areal: 243 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunktrapport

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573503.56	620352.27	Mur	Murthjørne	Terrengmålt	14	12.08	0
2	6573509.64	620341.84	Mur	Murthjørne	Terrengmålt	14	4.5	0
3	6573513.56	620344.04	Mur	Murthjørne	Terrengmålt	14	15.61	0
4	6573527.19	620351.64	Mur	Murthjørne	Terrengmålt	14	1.79	0
5	6573526.31	620353.2	Mur	Murthjørne	Terrengmålt	14	10.21	0
6	6573521.31	620362.1	Mur	Murthjørne	Terrengmålt	14	15.8	0
7	6573507.5	620354.43	Mur	Murthjørne	Terrengmålt	14	4.5	0

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Glengsgata 31

Postadresse

Glengsgata 31

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Synnevåg, Magne Bergem



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jeg mener å huske at det var en feil i en skjøt i våtromsplatene, men det var for en god tid tilbake. Feilen ble etter det jeg erindrer utbedret.

Det vises til takstrapport, og interessant oppfordres til undersøkelse - jfr. avhl. § 3-10(2).

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt med rør og el. ble utført av faglærte. Rørarbeid ved Fredrikstad Rør- og Byggservice AS (nå konkurs) og elektrisk ved Storm Elektro, Sarpsborg.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fredrikstad Rør og Bygg service AS og Storm Elektro

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller



5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Jeg vet om at det er en lekkasje i det rommet - nåværende seksjon 2 - i underetasjen.

Ettersom dette rommet er avsatt til å bli fellesareal for hele sameiet, må det utbedres på sameietskostnad.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse arbeid i forbindelse med renovering av enhet.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Storm Elektro, Sarpsborg

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Jeg vet ikke, men ettersom gården er fra 1848? vil jeg anta at et finnes sprekker.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Vi har gjennom årene mottatt varsler om tiltak i form av nabovarsler, men om det er noe som er "på trappene" akkurat nå må undersøkes hos Sarpsborg kommune.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg er kjent med at det kan være ett eller flere lamper i fellesareal (på atrium eller i oppgang) som er påkoblet den enkelte seksjons strømmåler. Om det gjelder denne enheten vet jeg ikke. Eiendommen vil tilhøre Glengsgata 31 boligsameie - (under stiftelse). Nåværende seksjon 2 - "under atriets" - vil enten forbli egen seksjon, men eid av de 5 øvrige seksjoner i fellesskap eller bli omdefinert til fellesareal i sameiet.

Det er et lite areal utenfor seksjon 6 i samme etasje - over boden. Dette arealet er enten ikke regulert eller regulert til fellesareal.

Seksjon 6 har eksklusiv bruksrett til dette arealet, og sameiet kan ikke motsette seg at dette arealet innkorporeres i seksjon 6 (forutsatt at dette godkjennes av offentlig etat)

Boligselgerforsikring



Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Magne Bergem Synnevåg	2026-05-19

Identification

 Magne Bergem Synnevåg

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Magne Bergem Synnevåg

19/05-2026
14:18:41

BankID OIDC
High



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1, bnr. 1860, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 12472-1944

Eiendomsverdi ref nr: AT9621

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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

Rapportansvarlig

Kim Patrick Raknes Brest

patrick@witek.no

994 35 627

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 2 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 3 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 4 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1861

Boligen er en leilighet i eldre bygård og fremstår med normal standard ut fra alder og utførelse, men med flere registrerte avvik og vedlikeholdsbehov. Det er registrert både TG2 og TG3, hovedsakelig knyttet til skjeve gulv, pipe/ildsted, våtrom og ventilasjon. Badet fremstår med alder- og bruksslitasje, motfall på gulv, fuktskader i baderomsplater og mangelfull ventilasjon, og det må påregnes oppfølging og utbedringer. Det er også registrert råteskader ved vinduer, avvik ved kjøkkenventilasjon, manglende komfyrvakt og enkelte forhold ved vanninstallasjoner og varmtvannstank. Boligen vurderes samlet sett å være i brukbar teknisk stand ut fra alder, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte større tiltak på kortere og lengre sikt.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 165 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1861

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Takvinduer i furu med 2-lags glass samt malte takvinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag
Boligen har mursteinspipe andborret med vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM
Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM
Toalettrom

Toalett
Servant med underskap.

På gulv er det fliser med elektriske varmekabler
På vegger er det fliser
I himling er det trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Samlestokker er montert i skap under trapp som ikke er en preakseptert løsning.
Det er avløpsrør synlige av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.
Sikringskap i gang med diverse automatsikringer og jordfeilbryter.

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 5 av 27

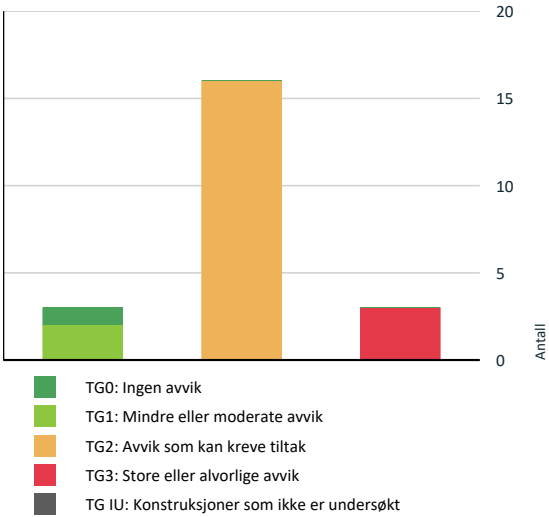
Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



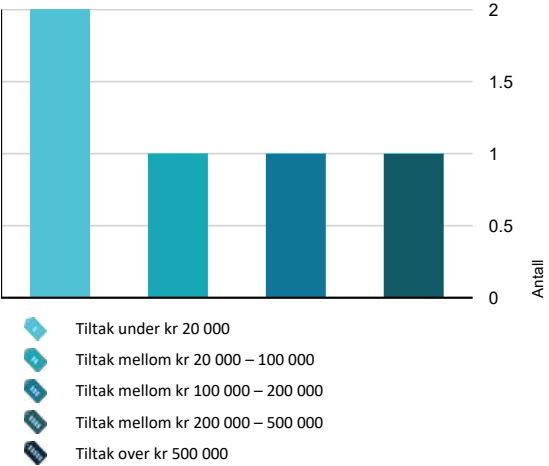
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Det er gitt begrenset informasjon fra eier vedrørende eiendommens historikk, utførte arbeider og tekniske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Takvinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille hems.	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 6 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

!	Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 7 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

 Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1861

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert råteskader i utvendig vindusomramming.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader medfører nedbrytning av treverket og redusert beskyttelse rundt vinduet. Over tid kan dette føre til videre skadeutvikling og økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales utskifting av skadet belasting samt kontroll av tetting, beslag og overflatebehandling rundt vinduet for å hindre videre fuktpåvirkning.

TG 2 Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduer i furu med 2-lags glass samt malte takvinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er observert fuktskjolder i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Fuktskjolder i karm

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren har behov for justering og vedlikehold.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 8 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

 Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten ligger i en bygård i Glengsgata 31 med felles hovedinngang og innvendig atrium/gårdsrom som gir adgang til boenhetene. Bygget er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeåret, slik det var vanlig for bygårder i perioden. Bærende konstruksjoner og yttervegger er hovedsakelig utført i bindingsverk av tre, med utvendig kledning bestående av trepanel som er behandlet med beis og/eller maling for beskyttelse mot vær og fuktpåvirkning.

Ytterveggene fremstår som tradisjonelt oppbygde konstruksjoner med isolasjon og vindtetting tilpasset byggeperiodens standard. Fasaden har normal elde og slitasje i forhold til alder og bruk, og det må påregnes løpende vedlikehold av overflater og trekledning over tid.

Bygget har saltakkonstruksjon utført i tre med sperrer og synlige knekter/sperredeler mot skråtakene i leiligheten. Dette gir leiligheten et åpent preg med synlige konstruktive elementer. Takets bærende konstruksjon er utført som sperretak i tre, og yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekingen fremstår som en tradisjonell løsning med normal levetid og vedlikeholdsbehov for denne typen konstruksjon.

Det registreres skjevheter og setninger i takkonstruksjonen. Slike forhold kan være naturlige bevegelser i eldre trekonstruksjoner over tid, men bør holdes under observasjon med tanke på videre utvikling. Konstruksjonen er lukket, og undertak samt skjulte bygningsdeler har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan dermed ikke utelukkes.

Innvendige konstruksjoner og overflater bærer preg av byggets alder og byggeskikk, med løsninger og materialvalg som er typiske for eldre bygårdsbebyggelse. Det må generelt forventes et høyere vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere bygninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert vedlikeholdsetterslep i fellesarealer. Det er samtidig påvist stedvise råteskader i trekonstruksjoner/overflater. Forholdet indikerer mangelfullt vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskader medfører redusert styrke og levetid i berørte konstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og føre til større bygningsmessige skader og økte vedlikeholdskostnader. Vedvarende fuktpåvirkning kan også gi risiko for ytterligere råte- og sopputvikling.

Det anbefales nærmere kartlegging av omfanget av råteskadene samt utbedring av skadde konstruksjoner. Videre bør det etableres nødvendig vedlikehold for å redusere fremtidig fuktbelastning og skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 9 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med alder- og bruksslitasje, samt avvik i håndverksmessig utførelse med ujevnheter og varierende finish.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.10mm avvik på ca.2 meter på største soverommet.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.42mm igjennom det største soverommet.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.20mm på 2 meter i stue.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.40mm på 2 meter på kjøkken.

Det observeres knirk i gulv flere steder i leiligheten.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 10 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å rette opp gulv i 2 etasje, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskille hems.

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.10mm på ca.2meter i første loftstue.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.23mm gjennom det innerste rommet.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca.20mm på ca. 2 meter i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe andborret med vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er kledd inn på to sider i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innbygging av pipe kan vanskeliggjøre inspeksjon og kontroll av pipens tilstand, samt skjule eventuelle skader eller fukt-/sotproblematikk. Dersom innkledningen ikke er utført med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, kan dette også innebære økt brannteknisk risiko.

Det anbefales å kontrollere at innkledningen er utført i henhold til gjeldende krav til avstand mot brennbart materiale. Videre anbefales jevnlig kontroll og feiling via tilgjengelig sotluke

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å gjøre pipevanger tilgjengelig og montere ildfast plate under feieluke, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000



mangler ildfast plate under luker



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 11 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen er hel og funksjonell, men det registreres noe alminnelig bruksslitasje.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er usikkert når badet ble oppført/rehabilitert. Badet fremstår som godt brukt med alder- og bruksslitasje. På grunn av alder, slitasje og manglende dokumentasjon kan det ikke gis garanti for skjulte feil eller mangler i konstruksjonen.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater i dusjonen har delaminert. Dette indikerer svikt i overflatesjiktet og tyder på fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvellning og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 12 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Delaminering medfører redusert tetthet i veggkonstruksjonen og økt risiko for fuktinntrengning bak platene. Dette kan føre til oppfukning av underliggende konstruksjoner, med fare for sopp- og råteskader samt videre nedbrytning.

Det anbefales utskifting av skadede plater og kontroll av underliggende konstruksjon. Ved utbedring bør det etableres godkjent våtromsløsning med tilfredsstillende tettesjikt.



Det laminingering av baderomsplater

LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall på baderomsgulv fra dusjhjørne mot vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner. Utførelsen av slukmansjett og membran fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig vannsikker. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 13 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.



LOFT > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er registrert fuktsvelling i plate på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Skuffefronter må justeres

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Baderomsviften starter, men viften går ikke rundt.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 14 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Ved trapp mot dusj.

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



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Det er observert diverse Fuktsvellinger i kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking. Komfyrvakt er et viktig sikkerhetstiltak som automatisk bryter strømtilførselen ved farlige situasjoner, og fravær av slik løsning gir redusert brannsikkerhet i boligen.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak ut ifra funksjon og estetikk.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 15 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Fuktsveller i kjøkkenfront

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kjennes at det blåser luft ut fra siden av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsrør bør kontrolleres for korrekt montering og eventuelle lekkasjer/skade

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Toalett.

Servant med underskap.

På gulv er det fliser med elektriske varmekabler

På vegger er det fliser

I himling er det trepanel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Samlestokker er montert i skap under trapp som ikke er en preakseptert løsning.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 16 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Rom med forgrening har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell lekkasje i varerør vil vann kunne lekke ut i rom uten å ledes til avløp. Dette gir risiko for vannskader dersom vannstoppesystemet ikke fungerer som forutsatt. Det anbefales å etablere en løsning der varerør ledes til vannfordelerskap med drenering til sluk eller annet sikkert avløp. Vannstoppesystemet kan videreføres som et supplerende tiltak.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør synlige av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig innelima og helseplager, samt skade bygningen over tid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank er plassert på hems i et annet sted i bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 17 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Porttelefon.

Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gang med diverse automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 18 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert løst rekkverk på hems.

Konsekvens/tiltak

Løst rekkverk gir redusert sikkerhet og økt risiko for fall og personskaade ved belastning.

Det anbefales å feste og forsterke rekkverket slik at det oppnår tilfredsstillende stabilitet og sikkerhet.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 19 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 270 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 350 000	
Kommentar Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på boligens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver boligens tekniske verdi på vurderingstidspunktet.			
Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. For sameier kan forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi være større enn for selveierboliger, da markedsverdien også påvirkes av sameiets økonomi, felleskostnader, andel fellesgjeld, beliggenhet, etterspørsel og øvrige markedsforhold.			
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 350 000	

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

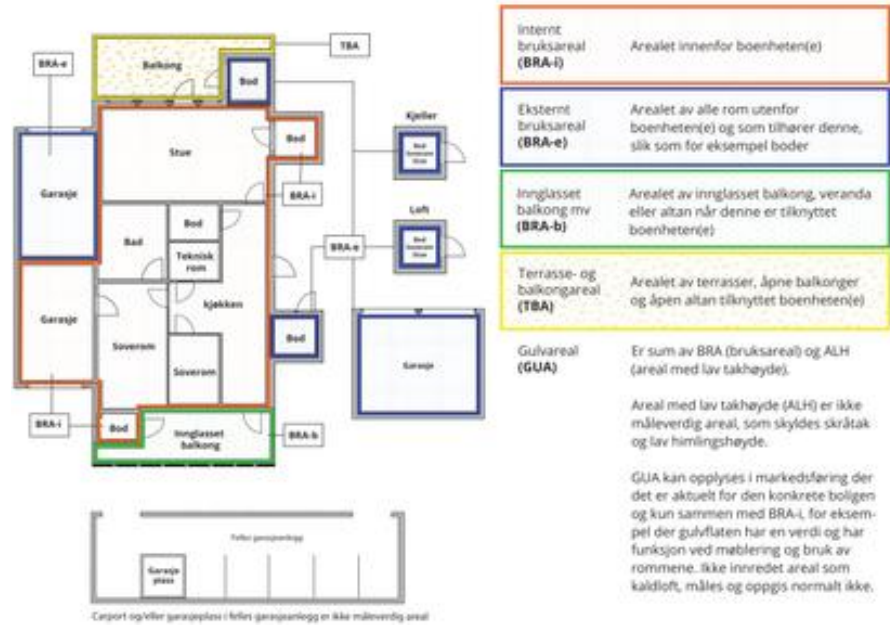
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	100			100	
Loft	14			14	
SUM	114				
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, kjøkken, soverom, stue, stue 2, toalettrom, soverom 2		
Loft	Loftstue, loftstue 2, bad		

Kommentar

Loftsetasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1860		4	243 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Glengsgata 31							
Hjemmelshaver							
Sejm Invest AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum, i et etablert område med kombinert bolig- og næringsbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner. Området fremstår som urbant og lett tilgjengelig, med gangavstand til butikker, kafeer og offentlige tilbud. Enkel adkomst til overordnet veinett. Nærområdet byr også på rekreasjonsmuligheter med parker og grøntområder i rimelig nærhet

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Flat bytomt med atrium til leiligheter.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 24 av 27

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 25 av 27

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 26 av 27

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT9621>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 12472-1944

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 27 av 27



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 1860, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 20999-1042

Eiendomsverdi ref nr: OJ4004

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

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

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

Rapportansvarlig

Kim Patrick Raknes Brest

patrick@witek.no
994 35 627

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 3 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 4 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1861

Boligen er en leilighet i eldre bygård og fremstår med normal standard ut fra alder og utførelse, men med flere registrerte avvik og vedlikeholdsbehov. Det er registrert flere forhold med TG2, blant annet knyttet til vinduer, overflater, skjevheter i gulv, ventilasjon og våtrom med mangelfull dokumentasjon og slitasje. Badet fremstår som godt brukt, med avvik i utførelse, svertesopp i fuger, manglende tilfredsstillende ventilasjon og enkelte skader på innredning. Kjøkkeninnredningen har høy slitasjegrad, og kjøkkenventilator har alvorlig avvik med behov for utskifting. Det er også registrert mangler ved rør-i-rør-systemet og generelt mangelfull ventilasjon i boligen. Pipe har oppnådd høy alder og bør undersøkes nærmere, og det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. Boligen vurderes samlet sett å være i brukbar teknisk stand ut fra alder, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte utbedringer på kortere og lengre sikt.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 165år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1861

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
Malt hovedytterdør.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe andborret med vedovn.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i rørskap.
Rørskap er plassert på badet.
Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i inspeksjonsluke på bad
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.
Sikringsskap med diverse automatsikringer og jordfeilbryter

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Teknisk verdi bygninger 1 000 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

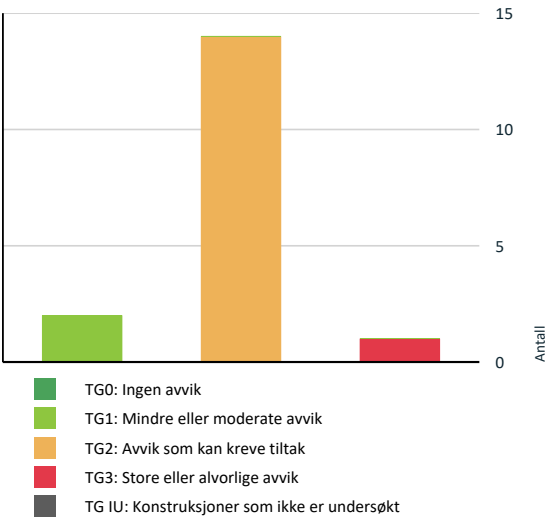
Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



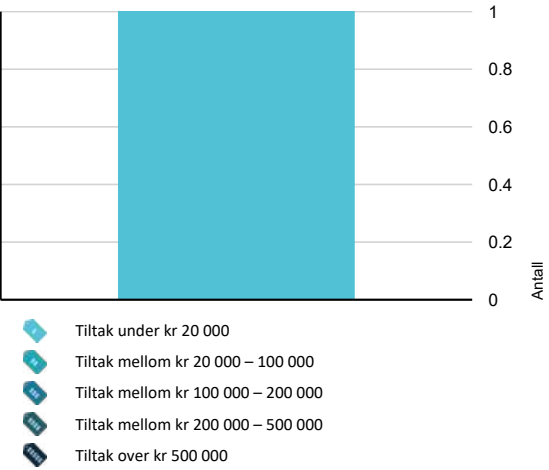
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Det er gitt begrenset informasjon fra eier vedrørende eiendommens historikk, utførte arbeider og tekniske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 6 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- [Gå til side](#)

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1861

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Fukt som suges opp i endaved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.



Værslitt belisning på vindu



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Døren har elde og bruksslitasje.

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten ligger i en bygård i Glengsgata 31 med felles hovedinngang og innvendig atrium/gårdsrom som gir adkomst til boenhetene. Bygget er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeåret, slik det var vanlig for bygårder i perioden. Bærende konstruksjoner og yttervegger er hovedsakelig utført i bindingsverk av tre, med utvendig kledning bestående av trepanel som er behandlet med beis og/eller maling for beskyttelse mot vær og fuktpåvirkning.

Ytterveggene fremstår som tradisjonelt oppbygde konstruksjoner med isolasjon og vindtetting tilpasset byggeperiodens standard. Fasaden har normal elde og slitasje i forhold til alder og bruk, og det må påregnes løpende vedlikehold av overflater og trekledning over tid.

Taktekningen fremstår som en tradisjonell løsning med normal levetid og vedlikeholdsbehov for denne typen konstruksjon. Det registreres skjevheter og setninger i takkonstruksjonen. Slike forhold kan være naturlige bevegelser i eldre trekonstruksjoner over tid, men bør holdes under observasjon med tanke på videre utvikling. Konstruksjonen er lukket, og undertak samt skjulte bygningsdeler har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan dermed ikke utelukkes.

Innvendige konstruksjoner og overflater bærer preg av byggets alder og byggeskikk, med løsninger og materialvalg som er typiske for eldre bygårdsbebyggelse. Det må generelt forventes et høyere vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere bygninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vedlikeholdsetterslep i fellesarealer. Det er samtidig påvist stedvise råteskader i trekonstruksjoner/overflater. Forholdet indikerer mangelfullt vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader medfører redusert styrke og levetid i berørte konstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og føre til større bygningsmessige skader og økte vedlikeholdskostnader. Vedvarende fuktpåvirkning kan også gi risiko for ytterligere råte- og sopp utvikling.

Det anbefales nærmere kartlegging av omfanget av råteskadene samt utbedring av skadde konstruksjoner. Videre bør det etableres nødvendig vedlikehold for å redusere fremtidig fuktbelastning og skadeutvikling.

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med alder- og brukslitasje, samt avvik i håndverksmessig utførelse med ujevnheter og varierende finish.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapport



Hakk i gulv



Sprekker i vinduskarm

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 24mm igjennom gang.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15mm igjennom stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe andborret med vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen feiluke i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 11 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er usikkert når badet ble oppført/rehabilitert. Badet fremstår som godt brukt med alder- og bruksslitasje. På grunn av alder, slitasje og manglende dokumentasjon kan det ikke gis garanti for skjulte feil eller mangler i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er skruerhull i våtromsplater i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Fuger bør skiftes ut.

Skruehull i våtsone har medført brudd i tettesjiktet og økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Utføre vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

På dette badet er det benyttet silikon som oppkant ved dørterskelen, og membranen er dermed ikke ført opp i henhold til preakseptert løsning. Gulvet har ikke dokumentert fall 1:100 i hele rommet, men det er godt fall i dusjsonen.

Det er registrert enkelte misfarginger/flekker på flisgulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk, men misfarging kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller reaksjon fra metallholdige gjenstander/vann. Rengjøring og videre observasjon anbefales. Ved utvikling eller vedvarende misfarging bør forholdet undersøkes nærmere.

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 12 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner. Utførelsen av slukmansjett og membran fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig vannsikker. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsveller på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsvellinger indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning. Over tid kan dette føre til videre oppsvelling, nedbrytning av materialer og redusert levetid på innredningen.

Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning samt reparere eller skifte skadede deler ved behov. Det anbefales også kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuell aktiv lekkasje eller fuktpåvirkning.

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 13 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Baderomsviften fungerer ikke tilfredsstillende og må repareres eller skiftes.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført, men det ble avdekket tømmervegg. Fuktmåling lot seg derfor ikke gjennomføre uten videre destruktive inngrep

Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 14 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og godt brukt, med slitasje på fronter, skuffer, hengsler og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Alder og slitasje medfører redusert funksjon og levetid på innredningen. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis behov for utskifting. Eldre kjøkken kan også ha økt risiko for fuktskader ved rørføringer og tilkoblinger. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll. På sikt bør utskifting av kjøkkeninnredningen påregnes.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er registrert hull i ventilasjonsrør, og kjøkkenventilator suger ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i rørskap.
Rørskap er plassert på badet.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 15 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i inspeksjonsluke på bad
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Plassert i hems over leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 16 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Porttelefon.

Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

sikringsskap med diverse automatsikringer og jordfeilbryter er plassert på kjøkken.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 17 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Ukjent

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



Ødelagt stikkontakt på bad

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 18 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 670 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 000 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 000 000

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

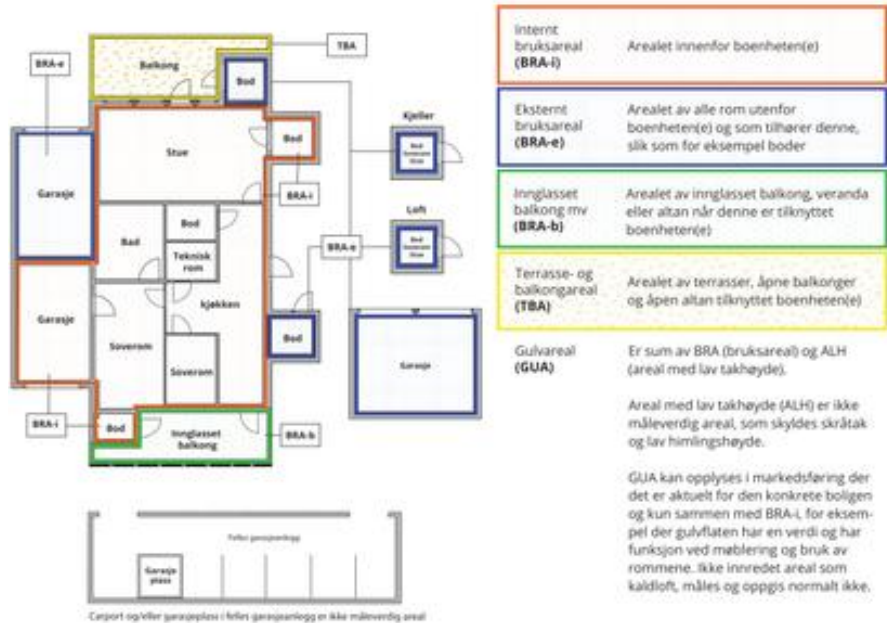
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	70			70	
SUM	70				
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1860		5	243 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Glengsgata 31							
Hjemmelshaver							
Sejm Invest AS							

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 21 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum, i et etablert område med kombinert bolig- og næringsbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner. Området fremstår som urbant og lett tilgjengelig, med gangavstand til butikker, kafeer og offentlige tilbud. Enkel adkomst til overordnet veinett. Nærområdet byr også på rekreasjonsmuligheter med parker og grøntområder i rimelig nærhet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Flat bytomt med atrium til leiligheter.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 22 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 23 av 25

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,~~

Oppdragsnr.: 20999-1042

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 24 av 25

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OI4004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1, bnr. 1860, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 Rapportdato: 26.05.2026 Oppdragsnr.: 20999-1043 Eiendomsverdi ref nr: XU1902
Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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

Rapportansvarlig

Kim Patrick Raknes Brest

patrick@witek.no

994 35 627

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 2 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 3 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 4 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1861

Boligen er en leilighet i eldre bygård og fremstår med normal standard ut fra alder og utførelse, men med flere registrerte avvik og vedlikeholdsbehov. Det er registrert både TG2 og TG3, hovedsakelig knyttet til taktekking, pipe/ildsted, ventilasjon, våtrom og enkelte tekniske installasjoner. Bad og vaskerom fremstår med alder- og bruksslitasje, mangelfull dokumentasjon og flere avvik knyttet til overflater, fallforhold, ventilasjon og fuktpåvirkning. Kjøkkenet har enkelte fuktskader og behov for justeringer, mens ventilasjon i boligen generelt vurderes som mangelfull. Det er også registrert avvik ved vann- og avløpsinstallasjoner, samt enkelte HMS-forhold knyttet til rekkverk, rømningsveier og elektrisk anlegg. Boligen vurderes samlet sett å være i brukbar teknisk stand ut fra alder, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte utbedringer på kortere og lengre sikt.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 165 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1861

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er montert velux takvinduer med 2 og 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater .
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe andborret med vedovn.

sotluke er ikke lokalisert i leiligheten.
Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Rørskap er plaset på bad.
Stoppekran er plassert i rørskap.
Det er innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.
63 AHS med diverse automatsikringer og jordfeilbryter.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 5 av 28

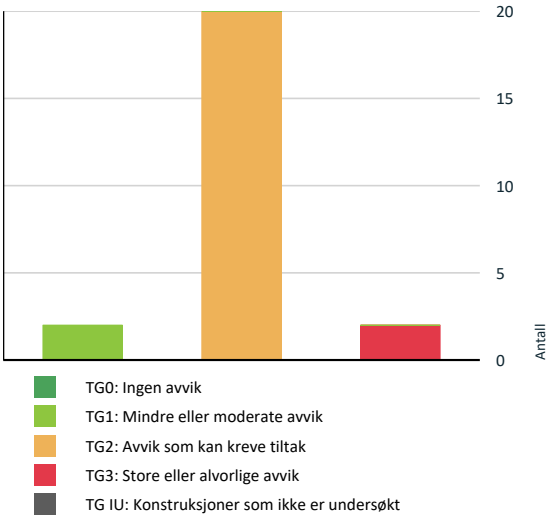
Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



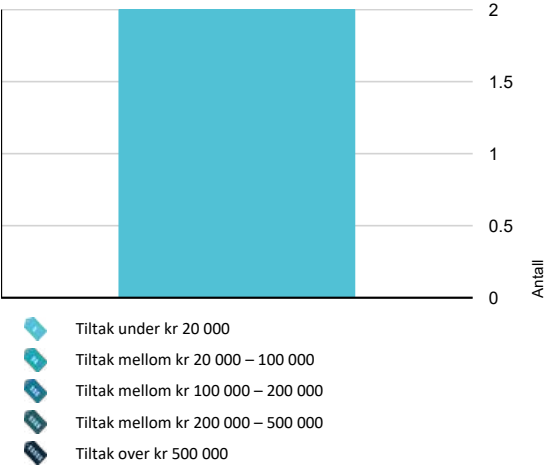
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 6 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 7 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1861

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Takvinduer

Beskrivelse

Det er montert Velux takvinduermed 2 og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vinduet har fuktskjolde ned langs den ene siden av belistningen, noe som kan tyde på lekkasje/vanninntrengning. Nærmere undersøkelser og utbedringer må foretas.

Det er løs karmlist på vaskerommet, ellers registreres normal elde og bruksslitasje.

Ut i fra et takvindu ble det observert en takstein som ikke ligger korrekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanninntrengning rundt vindu kan føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner og over tid medføre misfarging, nedbrytning av materialer samt risiko for skjulte fuktskader og råte.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang, samt nødvendige utbedringer av tetting, beslag eller tilstøtende konstruksjoner.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt takvinduer.



Takstein ligger ikke korrekt

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Døren har elde og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører har behov for justering og overflatebehandling.

Når dørbblad tar imot dørterskelen/dørkarmen kan dette medføre redusert funksjon, økt slitasje på dørbblad, hengsler og terskel, samt risiko for at døren blir tung å lukke eller ikke lar seg lukke tilfredsstillende over tid.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten ligger i en bygård i Glengsgata 31 med felles hovedinngang og innvendig atrium/gårdsrom som gir adkomst til boenhetene. Bygget er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeåret, slik det var vanlig for bygårder i perioden. Bærende konstruksjoner og yttervegger er hovedsakelig utført i bindingsverk av tre, med utvendig kledning bestående av trepanel som er behandlet med beis og/eller maling for beskyttelse mot vær og fuktpåvirkning.

Ytterveggene fremstår som tradisjonelt oppbygde konstruksjoner med isolasjon og vindtetting tilpasset byggeperiodens standard.

Fasaden har normal elde og slitasje i forhold til alder og bruk, og det må påregnes løpende vedlikehold av overflater og trekledning over tid. Taktekningen fremstår som en tradisjonell løsning med normal levetid og vedlikeholdsbehov for denne typen konstruksjon.

Det registreres skjevheter og setninger i takkonstruksjonen. Slike forhold kan være naturlige bevegelser i eldre trekonstruksjoner over tid, men bør holdes under observasjon med tanke på videre utvikling. Konstruksjonen er lukket, og undertak samt skjulte bygningsdeler har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan dermed ikke utelukkes.

Innvendige konstruksjoner og overflater bærer preg av byggets alder og byggeskikk, med løsninger og materialvalg som er typiske for eldre bygårdsbebyggelse. Det må generelt forventes et høyere vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere bygninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales nærmere kartlegging av omfanget av råteskadene samt utbedring av skadde konstruksjoner. Videre bør det etableres nødvendig vedlikehold for å redusere fremtidig fuktbelasting og skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader medfører redusert styrke og levetid i berørte konstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og føre til større bygningsmessige skader og økte vedlikeholdskostnader. Vedvarende fuktpåvirkning kan også gi risiko for ytterligere råte- og sopp utvikling.

Det anbefales nærmere kartlegging av omfanget av råteskadene samt utbedring av skadde konstruksjoner. Videre bør det etableres nødvendig vedlikehold

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med alder- og bruksslitasje, samt avvik i håndverksmessig utførelse med ujevnheter og varierende finish.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 10mm på en avstand på ca. 2 meter på flere steder i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe andborret med vedovn.

sotluke er ikke lokalisert i leilighetn.

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 10 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er kledd inn på to sider i 1. etasje. Sotluke er plassert i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innbygging av pipe kan vanskeliggjøre inspeksjon og kontroll av pipens tilstand, samt skjule eventuelle skader eller fukt-/sotproblematikk. Dersom innkledningen ikke er utført med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, kan dette også innebære økt brannteknisk risiko. Det anbefales å kontrollere at innkledningen er utført i henhold til gjeldende krav til avstand mot brennbart materiale. Videre anbefales jevnlig kontroll og feiing via tilgjengelig sotluke

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å gjøre pipevanger tilgjengelig og montere ildfast plate under feieluke, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



3 ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 11 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler sokkelist
avvik på sokkel.



3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



Skade i gulvbelegg

3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 12 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Gulvsluk på vaskerom fremstår tett/ redusert avrenning ble registrert ved kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett sluk kan føre til redusert avrenning og økt risiko for vannansamling og fuktskader ved lekkasje eller vannsøl.
Det anbefales rens og kontroll av sluket for å sikre tilfredsstillende funksjon.



3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflassing på benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 13 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



3 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er usikkert når badet ble oppført/rehabilitert. Badet fremstår som godt brukt med alder- og bruksslitasje. På grunn av alder, slitasje og manglende dokumentasjon kan det ikke gis garanti for skjulte feil eller mangler i konstruksjonen.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



3 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Feilmonterte våtromsplater kan føre til fuktinntrengning, skjulte vannskader, muggvekst og råte. Det svekker tettheten i våtsoner og kan gi kostbare reparasjoner. Dusjhjørner med vannbelastning direkte på flisene/våtromsplater, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntregning til bakenforliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 14 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

3 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare gjøres ved demontering av fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner. Utførelsen av slukmansjett og membran fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig vannsikker. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.



3 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 15 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er observert fuktsveller på baderomsinnredning.

Dusjhodeholder er løs og bør festes/utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsvellinger indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning. Over tid kan dette føre til videre oppsvelling, nedbrytning av materialer og redusert levetid på innredningen.

Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning samt reparere eller skifte skadede deler ved behov. Det anbefales også kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuell aktiv lekkasje eller fuktpåvirkning.



3 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 16 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert fuktsvelling i skjøter i parkettgulv samt fuktsvelling i benkeplateskjøt. Videre mangler det sokkellist enkelte steder, og oppvaskmaskinen fremstår løst montert. Kjøkkeninnredningen har også behov for justering

Konsekvens/tiltak

Fuktsvellinger indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av materialer over tid. Manglende sokkel kan gi redusert beskyttelse mot smuss og fukt. Løs oppvaskmaskin kan medføre belastning på tilkoblinger og redusert funksjon. Generelt behov for justering kan påvirke bruksegenskaper og levetid på innredningen.

Det anbefales å kontrollere årsak til fuktpåvirkning og utbedre skadede materialer ved behov. Oppvaskmaskinen bør festes forskriftsmessig, manglende sokkel monteres, og kjøkkeninnredningen justeres for tilfredsstillende funksjon



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er besikket i rørskap. rørskap er plaset på bad.

Stoppekran er plassert i rørskap.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 17 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

Det er registrert at samlestokker for rør-i-rør-system ikke er festet i rørskap.

Konsekvens/tiltak

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

Mangelfull innfesting kan medføre bevegelser og belastning på koblinger og rørforbindelser over tid, noe som kan øke risikoen for lekkasjer og vannskader. Det anbefales at samlestokkene festes forskriftsmessig av rørlegger.



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

lukter kloakk på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luftforhold rundt avløpsanlegg.
- Det er avvik:

Det er tett sluk på vaskerom og en kloakklukt på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon kun luften i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbled. Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig innelima og helseplager, samt skade bygningen over tid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstank er plassert i rom bak kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Porttelefon

Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 19 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

63 AHS med diverse automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



Løse ledninger i taket.

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 20 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 21 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 610 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 100 000
Kommentar Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på boligens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver boligens tekniske verdi på vurderingstidspunktet.		
Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. For sameier kan forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi være større enn for selveierboliger, da markedsverdien også påvirkes av sameiets økonomi, felleskostnader, andel fellesgjeld, beliggenhet, etterspørsel og øvrige markedsforhold.		
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 100 000

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

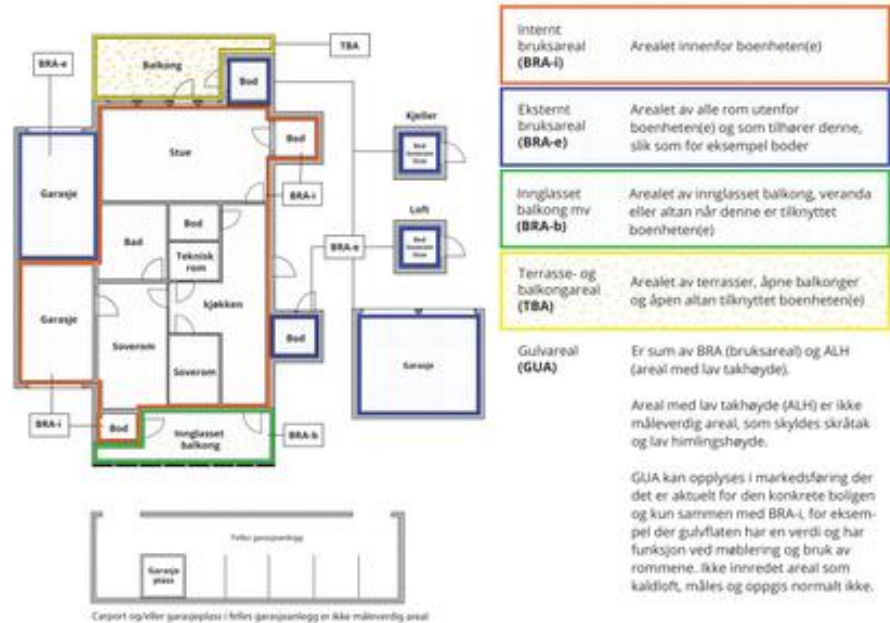
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	74			74	
SUM	74				
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bod, soverom, vaskerom, innredet rom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1860		6	243 m²	IKKE OPPGITT (A Eiendomsverdi mbita)	Ikke relevant

Adresse

Glengsgata 31

Hjemmelshaver

Sejm Invest AS

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 24 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum, i et etablert område med kombinert bolig- og næringsbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner. Området fremstår som urbant og lett tilgjengelig, med gangavstand til butikker, kafeer og offentlige tilbud. Enkel adkomst til overordnet veinett. Nærområdet byr også på rekreasjonsmuligheter med parker og grøntområder i rimelig nærhet

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Flat bytomt med atrium til leiligheter.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 25 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 26 av 28

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 20999-1043

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 27 av 28

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XU1902>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Glengsgata 31, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1860
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/1860		
Utskriftsdato	20.05.2026	Antall datasett	52

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.

12 Berørte datasett

- ❶

FJERNVARMEKONSESJON

❶

KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

❶

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

❶

RADON aktsomhet (NGU)

❶

TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN

❶

TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- ❶

KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- ❶

KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- ❶

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- ❶

TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- ❶

TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- ❶

TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

40 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

❷

BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)

❷

FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)

❷

FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)

❷

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

❷

GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)

❷

KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG

❷

KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG

❷

KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)

❷

KVIKKLEIREOMRÅDER

❷

NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)

❷

NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)

❷

SKREDHENDELSER (NVE)

❷

STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)

❷

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

❷

STØYSONER FOR HAVN

❷

STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

❷

TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN

❷

TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN

❷

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ❷

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ❷

DYRKBAR JORD (NIBIO)
- ❷

FLOMSONER (NVE)
- ❷

FORURENSET GRUNN (SK)
- ❷

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- ❷

GRUS OG PUKK (NGU)
- ❷

KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- ❷

KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- ❷

KVIKKLEIRE (NVE)
- ❷

MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- ❷

NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- ❷

NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- ❷

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- ❷

STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- ❷

STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- ❷

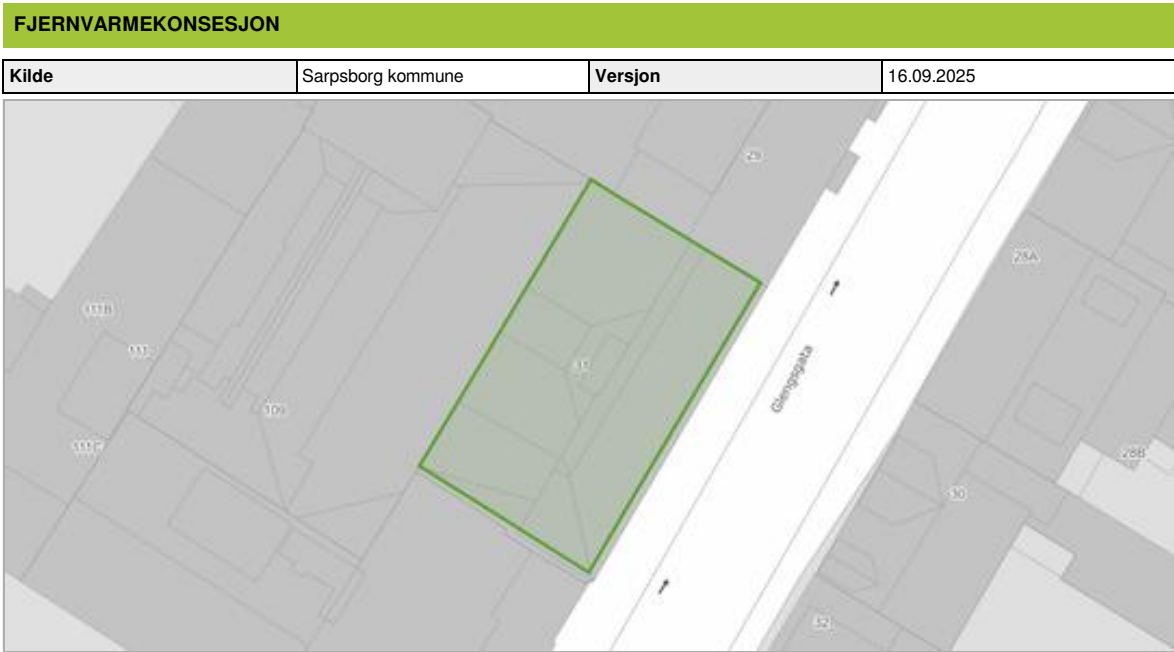
STØYSONER FOR INDUSTRI
- ❷

STØYSONER FOR SKYTEBANER
- ❷

TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- ❷

TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- ❷

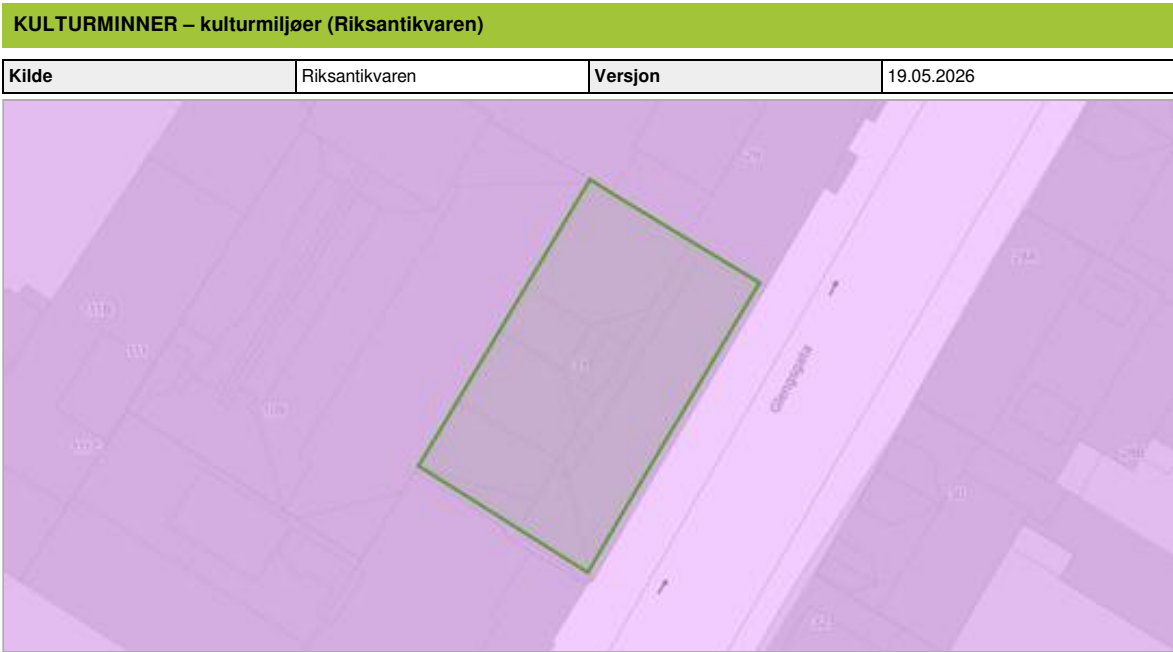
VA-LEDNINGER



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartlaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023. Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring



Om datasettet

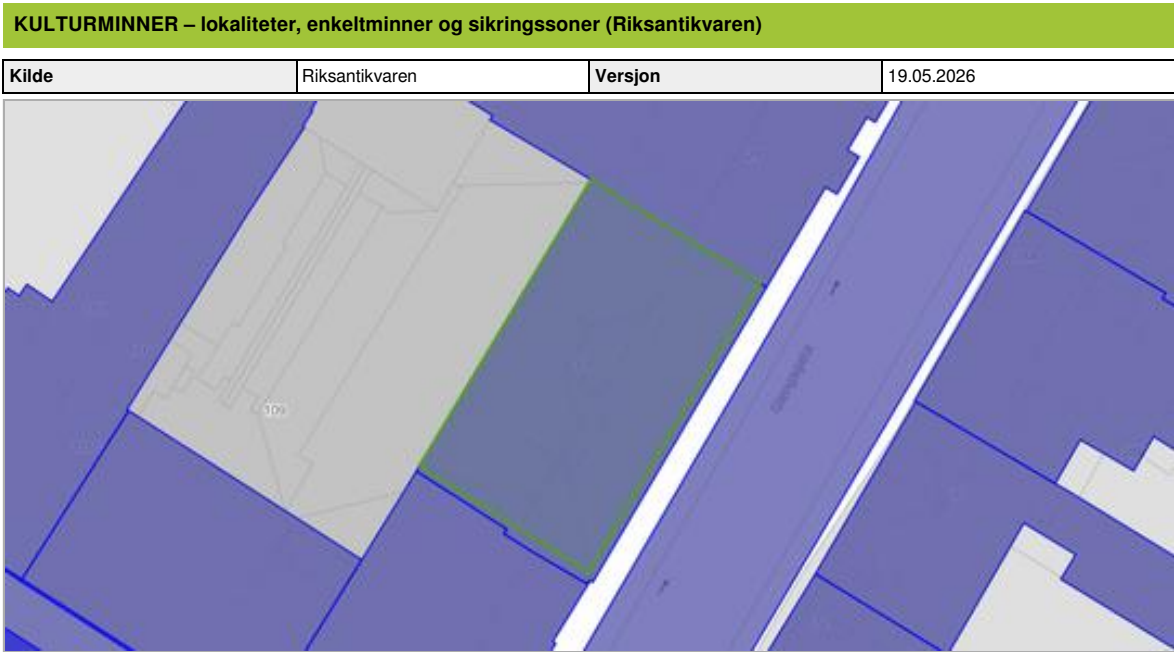
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – kulturmiljøer' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget dekker freda kulturmiljøer, Kulturmiljø og landskap av lokal interesse, Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse, Kulturmiljø og landskap av regional interesse og verdensarvområder.

Tegnforklaring



Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern ('høyesteVern') blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Lokaliteter

Lokalitet

Enkeltminner

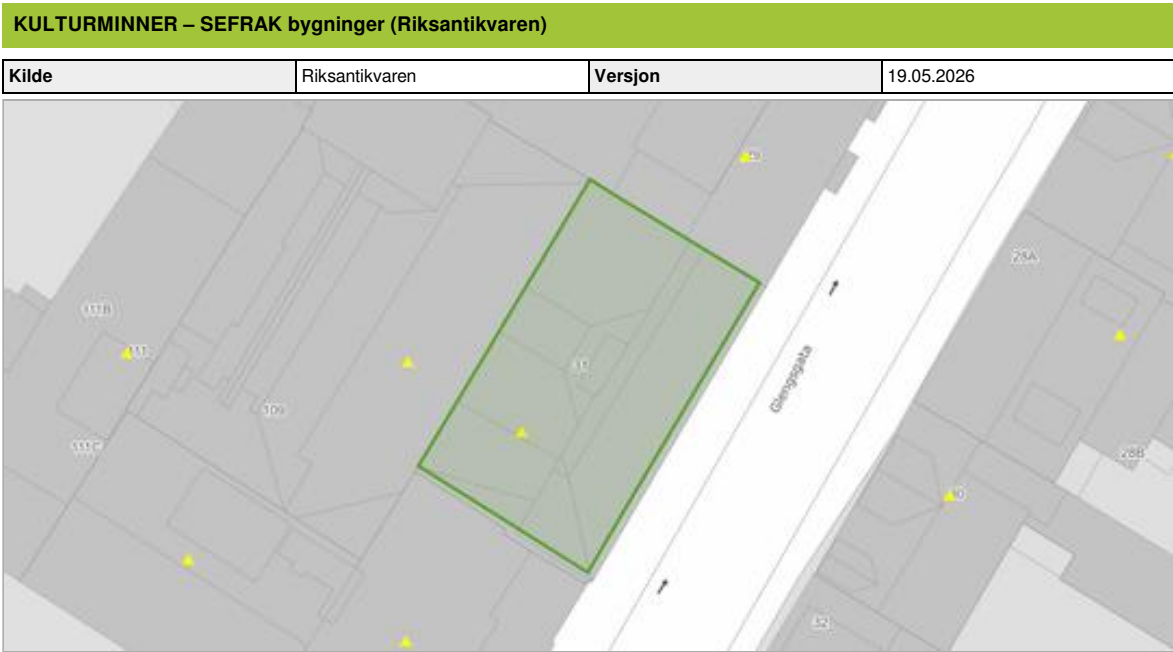
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BYGÅRD, GLENGSGATA 31, GLENG	3105	332550-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332550)
FORRETNINGSGÅRD, STRØGET, GLENGS GATA 29,	3105	332548-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332548)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BYGÅRD, GLENGSGATA 31, GLENG	3105	332550-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332550)
FORRETNINGSGÅRD, STRØGET, GLENGS GATA 29,	3105	332548-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332548)



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – SEFRAK bygninger' fra Riksantikvaren (RA). SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. Data inngår i temakartet 'SEFRAK-registrerte bygninger', som er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 4.16 b.

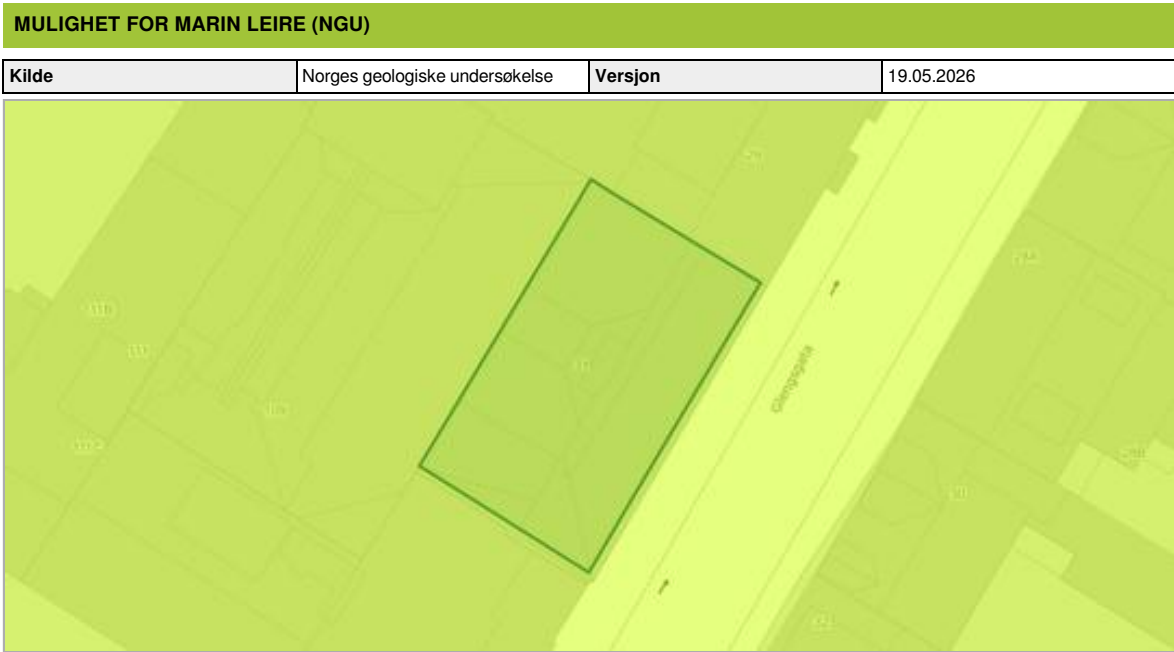
Tegnforklaring

Sefrakbygninger

Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0205-035	BUTIKK & BOLIG, GLENGS GT. 31, (RELI SKOMAGASIN).	Annet SEFRAK-bygg



Om datasettet

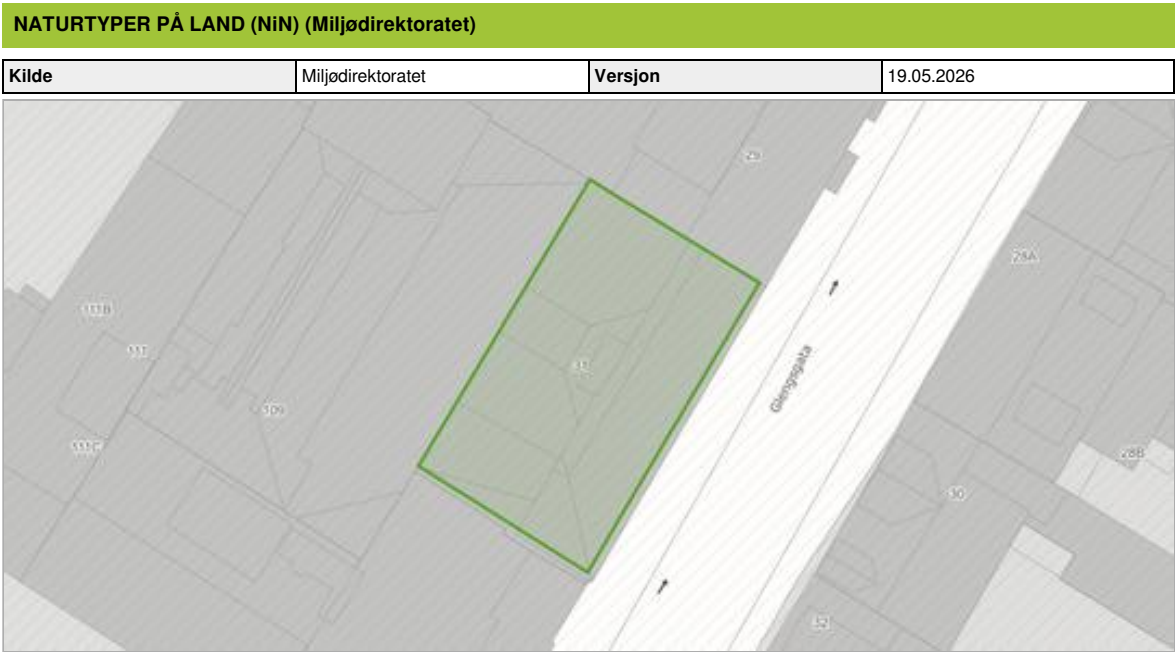
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring



Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

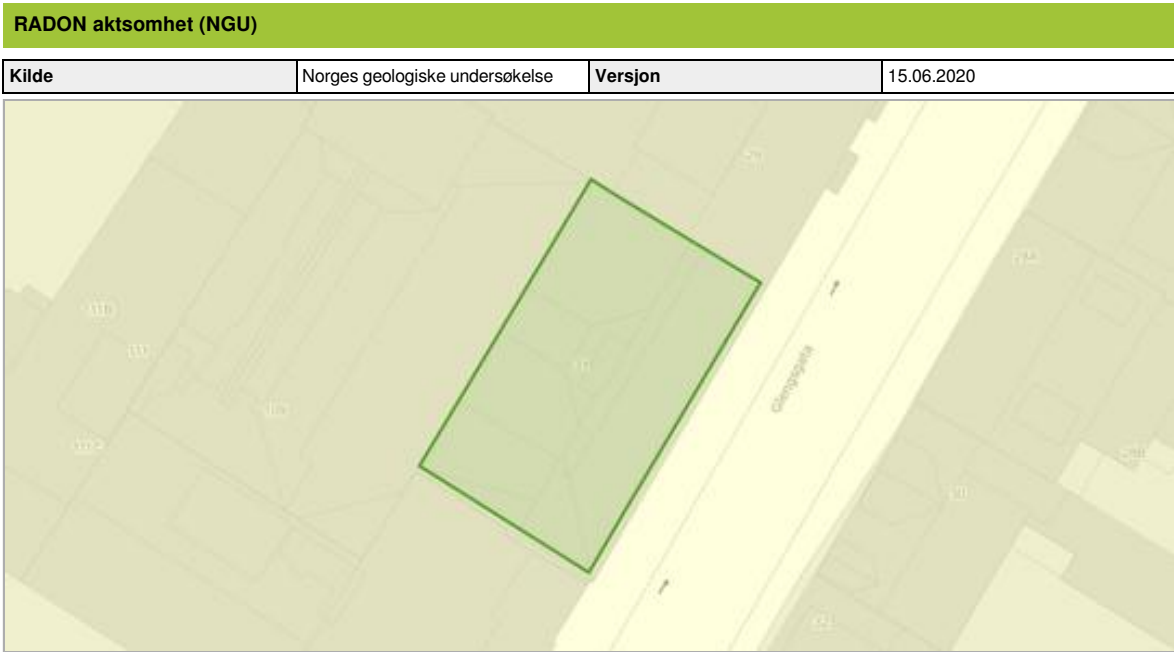


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024



Om datasettet

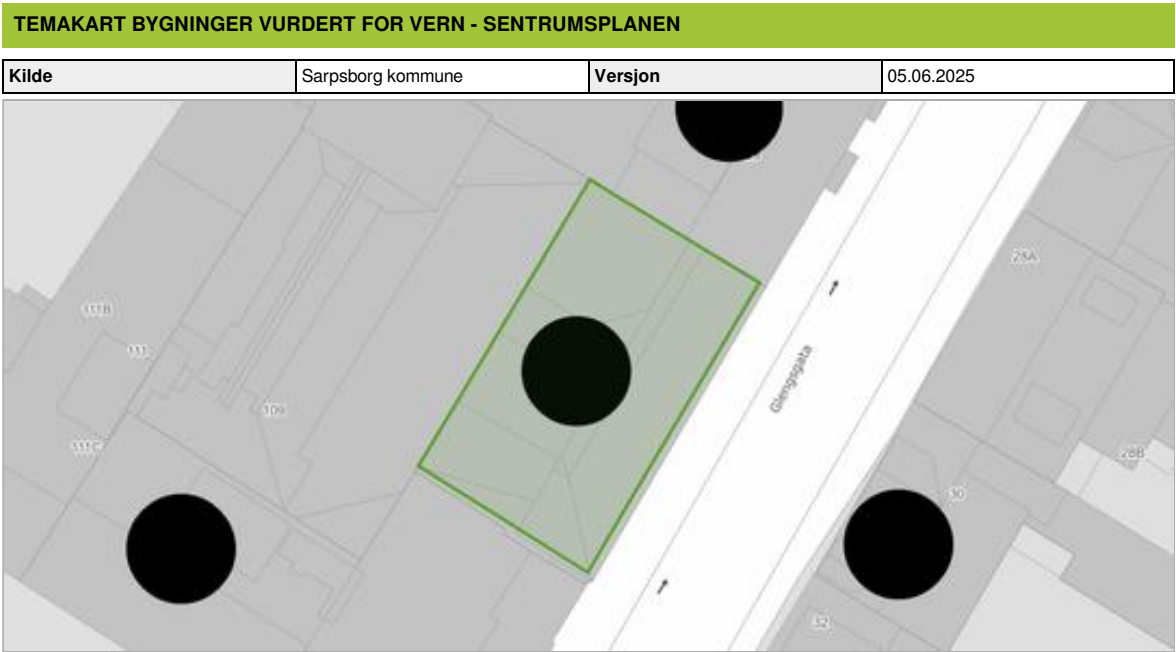
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet'

Tegnforklaring



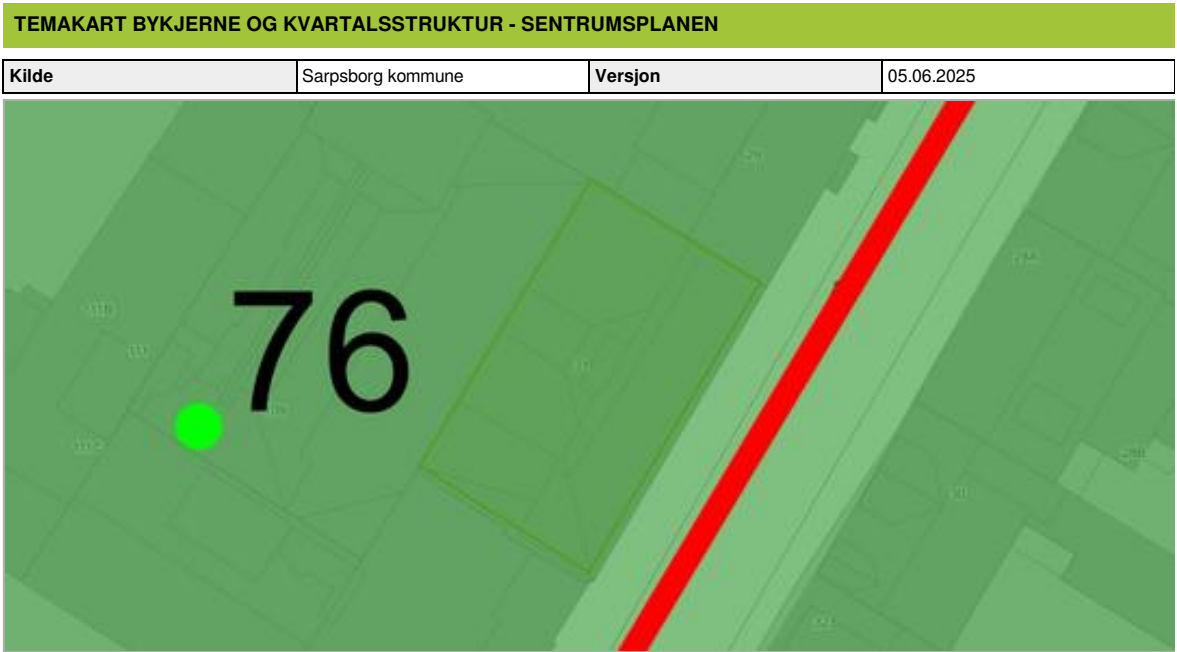
Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen inneholder bygninger vurdert til å ha verneverdi ved utarbeidelse av ny sentrumsplan. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. De bygningene som er videreført med vern ligger under temakartet 'gul liste'. Se link: [Sentrumsplan](https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum) (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

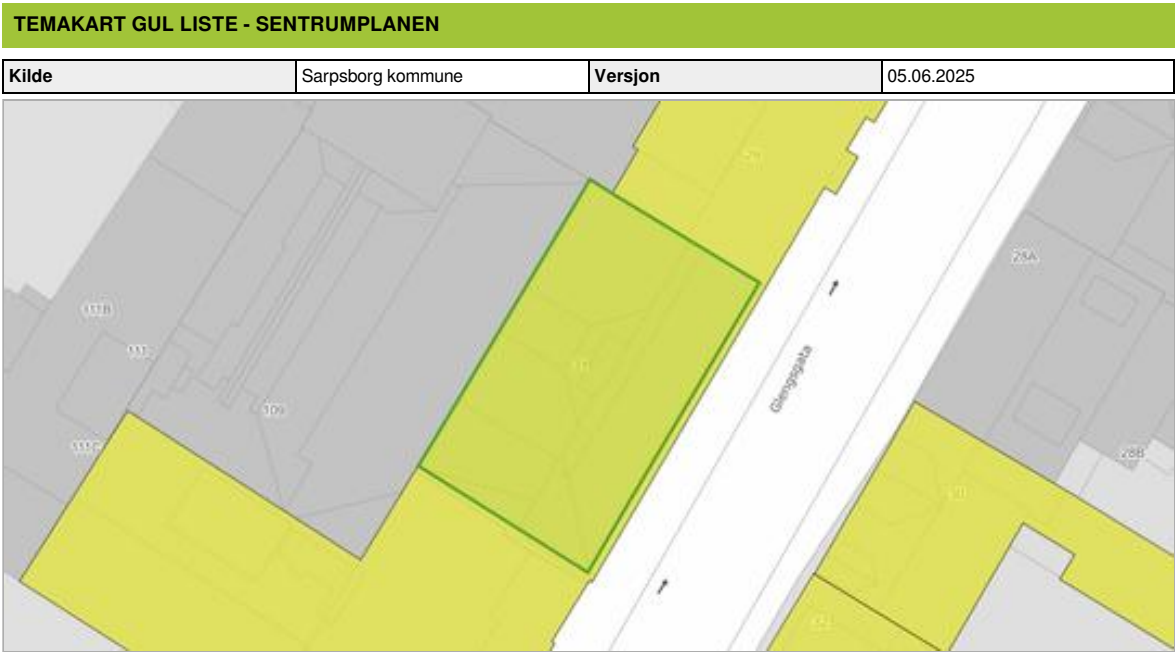


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor bykjernegrensen i sentrumsplanen. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 5.5 f og 5.9 b. Se link: [Sentrumsplan](https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum) (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Objekter

Status
-

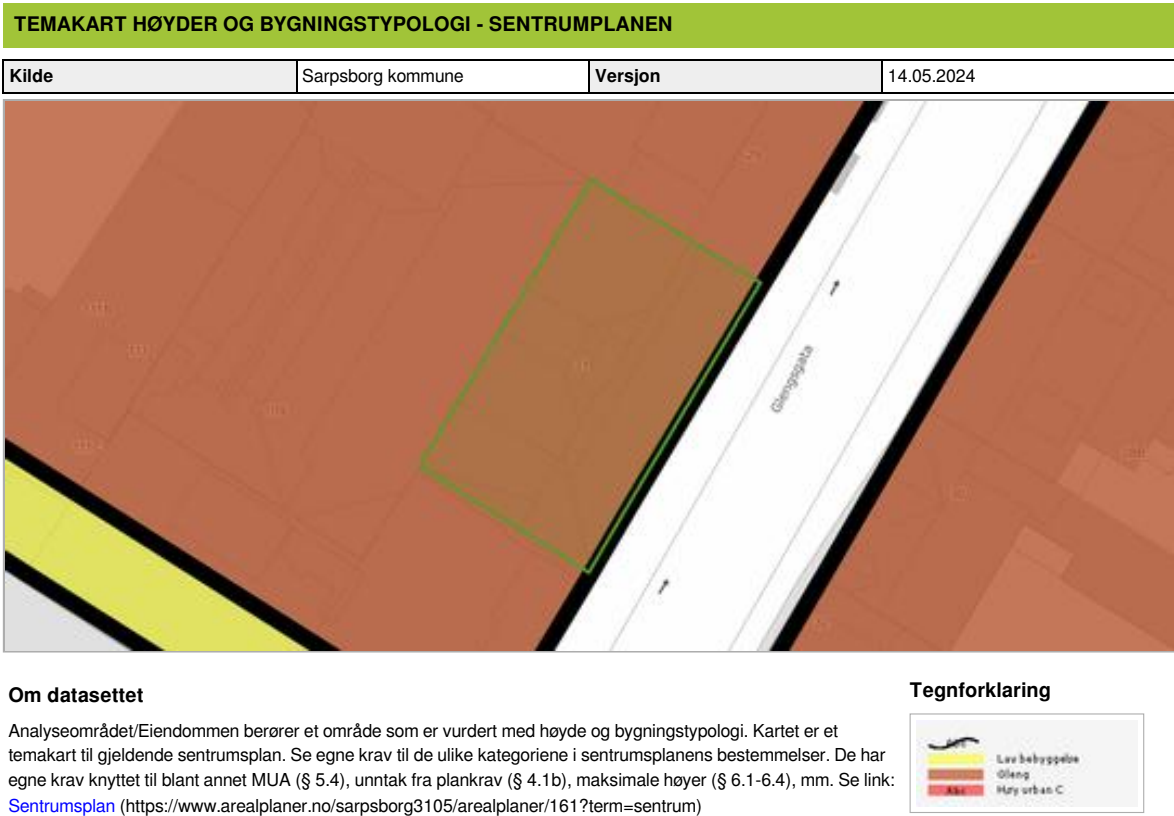


Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører bygninger på gul liste. Bygninger på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Gul liste omfatter alle tiltak på eiendommen. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a. Se link: [Sentrumsplan](https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum) (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

Gul liste



**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GLENGSGATA 31**

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Eierseksjonssameiet Glengsgata 31**, og har gårdsnummer 1 og bruksnummer 1860 i 3003 Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenheter

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Den må ikke benyttes på en måte som er som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 2 Fellesarealer

Fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

I fellesarealet på bakkeplan har boligseksjonene eksklusiv bruksrett til bodene.

For fellesarealet som utgjøres av inngangsdøren og trappen til 2. etasje samt atriet og bod i tilknytning til dette tilligger bruksretten utelukkende seksjon 4-6.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Spesielt om lys/strøm i fellesarealer.

Det er ikke lagt opp egen strømmåler for lys/strøm i fellesarealer. Det er fra de enkelte seksjoner lagt ut strømkabel til nærliggende kontaktpunkter i fellesarealene. De respektive seksjoner har således ansvar for strømtilførsel til disse.

2. 3. 3 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt, men kun én hund, katt e.l. Forutsetning er at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Allergi e.l. hos en beboer anses ikke å utgjøre “sjenanse eller ulempe”.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer.

Videre har den enkelte seksjonseier ansvar for egne vinduer og ytterdører til sin enhet. Dersom eiendomsforsikringen benyttes ifm. skade på enhet (eks. det knuses et vindu), plikter seksjonseier å dekke egenandel.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Det påligger samtlige seksjonseiere i fellesskap å holde søppelrom i orden, rent og ryddig, og følge kommunens anvisning for søppelhåndtering.

Seksjonseiere av leilighetene (seksjon 4-6) har ansvar for at fellesareal bestående av inngangsdøren og trappen til 2. etasje samt atriet og bod i tilknytning til dette holdes rent, ryddig og i orden.

Styret kan foreta innkalling til dugnad når det er nødvendig.

4. FELLESKOSTNADER

Enhver seksjonseier har selv ansvar for å dekke de kommunale utgiftene etter regning fra Sarpsborg kommune.

Andre felleskostnader skal fordeles som følger:

50% av alle felleskostnader fordeles med 1/3 på hver seksjonene 1, 3, 4, 5, 6.
50% av alle felleskostnader fordeles på hver seksjon 1, 3, 4, 5, 6 etter brøk

Brøkene fastsettes til:

Seksjon 1	90
Seksjon 3	48
Seksjon 4	114
Seksjon 5	70
Seksjon 6	74
Totalt	396

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter fordelingsnøkkelen ovenfor, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til fordelingsnøkkelen.

5. EIERSKIFTE

Når seksjon i sameiet skifter eier, har sameiet - ved regnskapsfører - rett til å kreve honorar for administrasjonskostnader i forbindelse med eierskiftet. Honoraret fastsettes av styret, men skal være rimelig og samsvarende med de faktiske kostnader.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

7. SAMEIERMØTET

8. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av november. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Følgende har én stemme på sameiermøtet:

- Seksjon 1
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

8. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av

møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9. STYRET

9. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av samtlige seksjonseiere.

9. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

9. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

12. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt sameier plikter å tegne egen innboforsikring på sin seksjon. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett anvendes.

13. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

14. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven.

15. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

16. FORRETNINGSFØRER

Styret velger regnskapsfører / forretningsfører.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ikke ha revisor.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

17. juni 2026

PROTOKOLL

FRA

EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE

I

EIERSEKSJONSSAMEIET GLENGSGATA 31

Den 17.6.2026 ble det avholdt ekstraordinært sameiemøte i Eierseksjonssameiet Glengsgata 31.

Til stede var Magne Bergem Synnevåg, styreleder i SEJM INVEST AS, eier av samtlige seksjoner i eierseksjonssameiet, og berettiget til alene å representere selskapet.

Til behandling forelå:

Forslag til reseksjonering av eiendommen.

Forslaget gikk ut på:

1.

Å gjøre om hele eksisterende næringsseksjon 2 til fellesareal, slik at denne som seksjon faller bort, og sameiet etter bortfallet består av næringsseksjoner 1 og 3 og boligseksjoner 4, 5 og 6.

2.

Å rette opp tegninger hva gjelder bod inn fra atrium slik at dette blir fellesbod (fellesareal) slik at tegninger og regulering blir i samsvar med faktisk bruk.

Forslaget ble enstemmig godkjent.

Det var ikke flere saker til behandling.

17. juni 2026


Magne Bergem Synnevåg

Innsender

MAGNE BERGEM SYNNEVÅG

Registrering i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret

Matrikkelnummer:

3105/1/1860

Registrering i Foretaksregisteret

Nei, sameiet skal kun registreres i Enhetsregisteret (2 181 kroner)

Navnet på sameiet

Eierseksjonssameiet Glengsgata 31

Postadresse

c/o Erlend Synnevåg

Smeltarveien 1

7374 Røros

Styre

SYNNEVÅG MAGNE BERGEM

Styreleder

Dokumentasjon av meldte opplysninger om styre

Jeg erklærer at kravene til dokumentasjon av meldte opplysninger om styret er oppfylt.

Varslingsadresser til bruk for det offentlige

magne@norlegal.no

+47 900 43 560

Målform

Bokmål

Varsel om registrering sendes til

magne@norlegal.no

Hvem skal betale registreringsgebyret?

SYNNEVÅG MAGNE BERGEM
magne@norlegal.no
+47 900 43 560

Meldingen er signert av
Navn

SYNNEVÅG MAGNE BERGEM

Rolle

Styreleder

Dokumentasjon

Protokoll fra årsmøte

STIFTELSESPROTOKOLL.pdf

Protokoll fra årsmøte

VEDTEKTER.pdf

STIFTELSESPROTOKOLL

EIERSEKSJONSSAMEIET GLENGSGATA 31

Sameiermøte i Sameiet Glengsgata 31 ble avholdt 17.6.2026

Tilstede var Magne Bergem Synnevåg, styreleder i SEJM INVEST AS, eier av samtlige seksjoner (1-6).

- 1. Åpning av sameiermøte
Magne Bergem Synnevåg åpnet sameiermøtet.
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

- 3. Valg av møteleder person til å undertegne protokollen.
Magne B. Synnevåg ble valgt til møteleder og til å undertegne protokollen.

- 4. Til behandling
Saken som skulle behandles var stiftelse av Eierseksjonssameiet Glengsgata 31.

- 5. Eierseksjonssameiets navn
Navnet “Eierseksjonssameiet Glengsgata 31” ble enstemmig valgt som navn.

- 6. Vedtekter
Følgende vedtekter ble foreslått og énstemmig vedtatt:

oooo (start på vedtekter)

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GLENGSGATA 31

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Eierseksjonssameiet Glengsgata 31**, og har gårdsnummer 1 og
bruksnummer 1860 i 3003 Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som
bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i
sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 **Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 **Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

2. 3. 1 *Bruksenheter*

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Den må ikke benyttes på en måte som er som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 2 *Fellesarealer*

Fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

I fellesarealet på bakkeplan har boligseksjonene eksklusiv bruksrett til bodene.

For fellesarealet som utgjøres av inngangsdøren og trappen til 2. etasje samt atriet og bod i tilknytning til dette tilligger bruksretten utelukkende seksjon 4-6.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Spesielt om lys/strøm i fellesarealer.

Det er ikke lagt opp egen strømmåler for lys/strøm i fellesarealer. Det er fra de enkelte seksjoner lagt ut strømkabel til nærliggende kontaktpunkter i fellesarealene. De respektive seksjoner har således ansvar for strømtilførsel til disse.

2. 3. 3 *Husdyrhold*

Husdyrhold er tillatt, men kun én hund, katt e.l. Forutsetning er at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Allergi e.l. hos en beboer anses ikke å utgjøre “sjenanse eller ulempe”.

3. **VEDLIKEHOLD**

3. 1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen.

Videre har den enkelte seksjonseier ansvar for egne vinduer og ytterdører til sin enhet. Dersom eiendomsforsikringen benyttes ifm. skade på enhet (eks. det knuses et vindu), plikter seksjonseier å dekke egenandel.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 **Fellesarealer**

Det påligger samtlige seksjonseiere i fellesskap å holde søppelrom i orden, rent og ryddig, og følge kommunens anvisning for søppelhåndtering.

Seksjonseiere av leilighetene (seksjon 4-6) har ansvar for at fellesareal bestående av inngangsdøren og trappen til 2. etasje samt atriet og bod i tilknytning til dette holdes rent, ryddig og i orden.

Styret kan foreta innkalling til dugnad når det er nødvendig.

4. **FELLESKOSTNADER**

Enhver seksjonseier har selv ansvar for å dekke de kommunale utgiftene etter regning fra Sarpsborg kommune.

Andre felleskostnader skal fordeles som følger:

50% av alle felleskostnader fordeles med ⅓ på hver seksjonene 1, 3, 4, 5, 6.
50% av alle felleskostnader fordeles på hver seksjon 1, 3, 4, 5, 6 etter brøk

Brøkene fastsettes til:

Seksjon 1	90
Seksjon 3	48
Seksjon 4	114
Seksjon 5	70
Seksjon 6	74
Totalt	396

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter fordelingsnøkkelen ovenfor, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til fordelingsnøkkelen.

5. EIERSKIFTE

Når seksjon i sameiet skifter eier, har sameiet - ved regnskapsfører - rett til å kreve honorar for administrasjonskostnader i forbindelse med eierskiftet. Honoraret fastsettes av styret, men skal være rimelig og samsvarende med de faktiske kostnader.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

7. SAMEIERMØTET

8. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av november. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Følgende har én stemme på sameiermøtet:

- Seksjon 1
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

8. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9. STYRET

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av samtlige seksjonseiere.

9.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

9.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

12. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt sameier plikter å tegne egen innboforsikring på sin seksjon. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er

forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett anvendes.

13. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

14. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven.

15. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

16. FORRETNINGSFØRER

Styret velger regnskapsfører / forretningsfører.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ikke ha revisor.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ooooo (slutt på vedtekter)

8. Budsjett

Det er vedtatt følgende budsjett for månedene juli - desember 2026.

Forsikring av bygningsmasse - kr. 6.000,- pr. mnd.	36.000,-
Regnskapsførsel - kr. 1.500,- pr. mnd.	9.000,-
Avsetning til vedlikeholdsfond	16.000,-
Kostnader til seksjon 2	4.000,-
Annet	5.000,-
Til sammen	70.000,-

8. Felleskostnader

Kommunale kostnader tilknyttet seksjonen dekkes av seksjonseier selv. Kommunale kostnader for seksjon 2 dekkes av sameiet.

Felleskostnader vedtas énstemmig som følge for 2026:

	Fast del	Størrelse (kvm)	Etter brøk	Totalt	Pr. mnd.
Seksjon 1	7000	90	7 954,55	14 954,55	2 492 kr
Seksjon 3	7000	48	4 242,42	11 242,42	1 874 kr
Seksjon 4	7000	114	10 075,76	17 075,76	2 846 kr
Seksjon 5	7000	70	6 186,87	13 186,87	2 198 kr
Seksjon 6	7000	74	6 540,40	13 540,40	2 257 kr
Totalt		396		70 000,00	11 667 kr

9. Vannlekkasje fra “atriet” og ned i fellesareal.

Styret er kjent med at det foreligger en mindre vannlekkasje fra atriet og ned i seksjon 2 (fellesseksjonen). Denne lekkasjen må rettes opp i for sameiets regning.

ooo

Det forelå ikke flere saker til behandling.

Sarpsborg, 17.6.2026



Magne B. Synnevåg

Sarpsborg kommune
Postboks 237,
1702 Sarpsborg

Att: Cathrine Elton

18.6.2026

SØKNAD OM RESEKSJONERING GNR. 1 BNR. 1860 I SARPSBORG KOMMUNE

Det søkes herved om reseksjonering av eiendommen gnr. 1 bnr. 1860 i Sarpsborg kommune.

Eiendommen ble seksjonert 17.02.2017 med seks seksjoner:

- * Seksjon 1 – næring
- * Seksjon 2 – næring
- * Seksjon 3 – næring
- * Seksjon 4 – bolig
- * Seksjon 5 – bolig
- * Seksjon 6 – bolig

Alle seksjonene eies av SEJM Invest AS.

Bakgrunn for søknaden

Endring Plan 1 (bakkeplan)

Seksjon 2 består av et kaldrom/lagerareal i 1. etasje. Arealet er ikke lenger hensiktsmessig som en selvstendig næringsseksjon og ønskes benyttet som fellesareal for eiendommen.

Det søkes derfor om at seksjon 2 oppheves som egen seksjon og at arealet som i eksisterende seksjonering er angitt som seksjon 2 på plantegning for 1. etasje, overføres til sameiets fellesareal.

Endring Plan 2

Jeg vedlegger også oppdaterte tegninger som er i samsvar med det som er korrekt. Arealet som på de nye tegningene er markert med grønn farge har alltid vært benyttet som bod-/lagerareal til felles bruk for eierne av boligseksjonene.

Arealet har i praksis vært benyttet som fellesareal siden seksjoneringen i 2017, og de nye tegningene er ment å bringe seksjoneringen i samsvar med den faktiske bruken.

Etter reseksjonering

Etter reseksjoneringen ønskes følgende seksjoner opprettholdt:

- * Seksjon 1 – næring
- * Seksjon 3 – næring
- * Seksjon 4 – bolig
- * Seksjon 5 – bolig
- * Seksjon 6 – bolig

Tidligere seksjon 2 på bakkeplan og det med grønt merkede arealet på plan 2 skal inngå i fellesarealet sammen med øvrige eksisterende fellesarealer.

Sameiebrøker

Dagens sameiebrøker er 1/6 for samtlige seksjoner.

Det bes om at kommunen fastsetter nødvendige nye sameiebrøker som følge av at seksjon 2 oppheves.

Kommunen anbefalte oss ved forrige seksjonering å bruke like sameiebrøker - "1/6". Det anmodes om at de fem gjenværende seksjonene gis lik sameiebrøk på 1/5 hver.

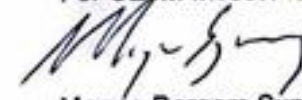
Panthaver

Eiendommen er beheftet med pant. Nødvendig samtykke fra panthaver vil bli fremlagt.

Vedlegg

1. Eksisterende seksjoneringstegninger.
2. Nye seksjoneringstegninger.
3. Protokoll fra ekstraordinært sameiemøte..
4. Panthaversamtykke.
5. Utfylt reseksjoneringsskjema.

For SEJM Invest AS



Magne Bergem Synnevåg
styreleder

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	Sarpsborg kommune Postboks 237, 1702 Sarpsborg	Cathrine Elton

1. Opplysninger om innseiereren			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
SEJM INVEST AS	997189612		
Adresse	Postnummer	Poststed	
Smøltarveien 10	7374	RØROS	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdens nr.	Bruksnr.	Festensr.
3105	Sarpsborg	1	1860	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	997189612	SEJM INVEST AS	1/1
2	997189612	SEJM INVEST AS	1/1
3	997189612	SEJM INVEST AS	1/1
4	997189612	SEJM INVEST AS	1/1
5	997189612	SEJM INVEST AS	1/1
6	997189612	SEJM INVEST AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst i kolonnen skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	1	
3	N	1	
4	B	1	
5	B	1	
6	B	1	
		Nevner = 5	

Dato: 19/6-26	Innsenderens underskrift:
---------------	---------------------------

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. - Seksjon 2 gjøres om til fellesareal. - Tegninger oppdateres i forhold til reell bruk

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☐ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☐ rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspålagt ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato:	Innsenderens underskrift:
-------	---------------------------

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinghysse klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Røros, 18.06.2026		Magne Bergem Synnevåg
2			
3			
4			
5			
6			

Date: 18/6-26 Innsenderens underskrift:

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
18/6-26		MAGNE B. SYNNEVÅG

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnummer

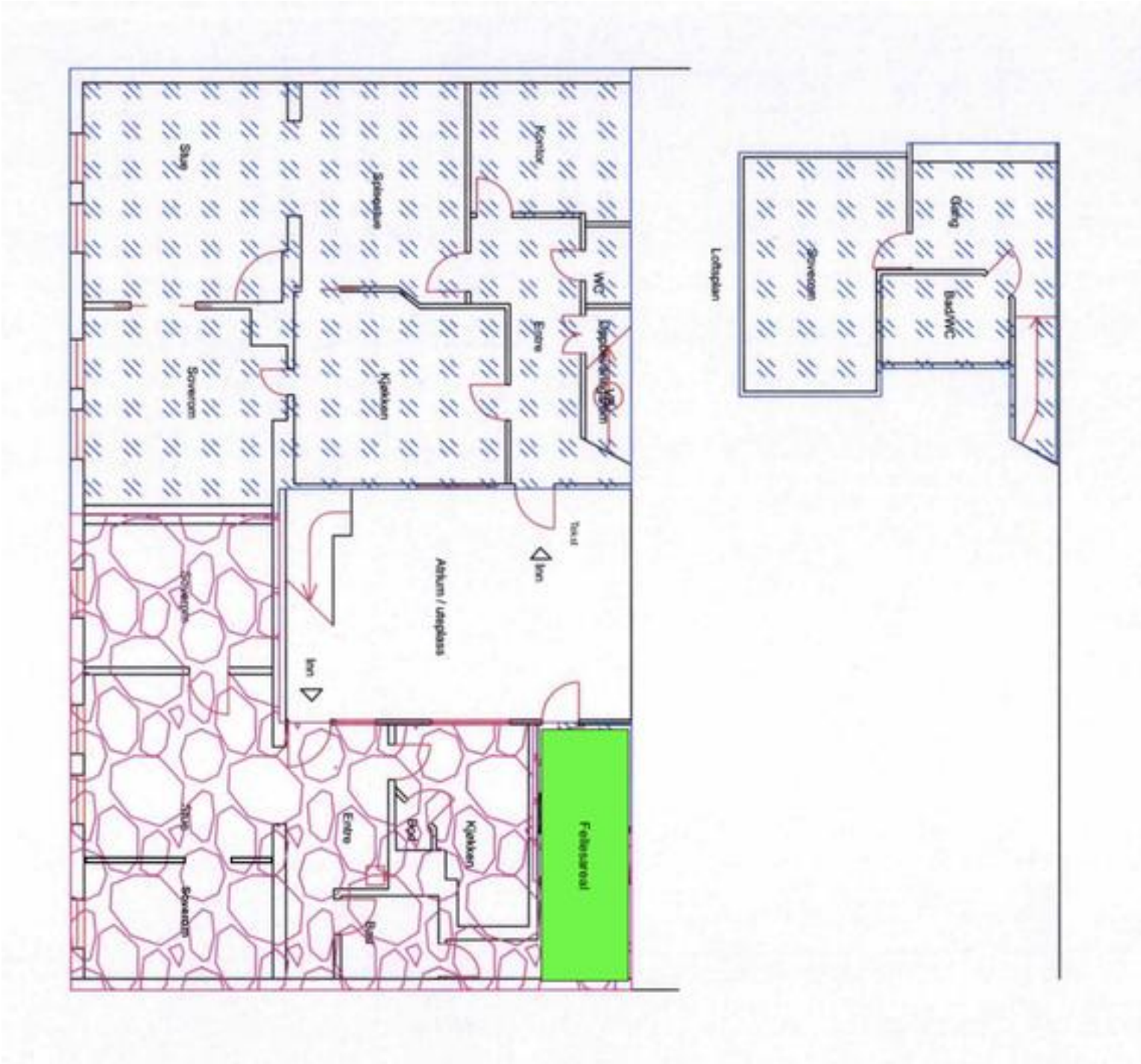
Date: Underskrift: Stempel:

Date: Innsenderens underskrift:

Gnr/Bnr 1/1860 - Sarpsborg kommune - Plan 1 (bakkeplan)



Gnr/Bnr 1/1860 - Sarpsborg kommune - Plan 2 og 3



Seksjon 1



Seksjon 2



Fellesareal



Seksjon 4



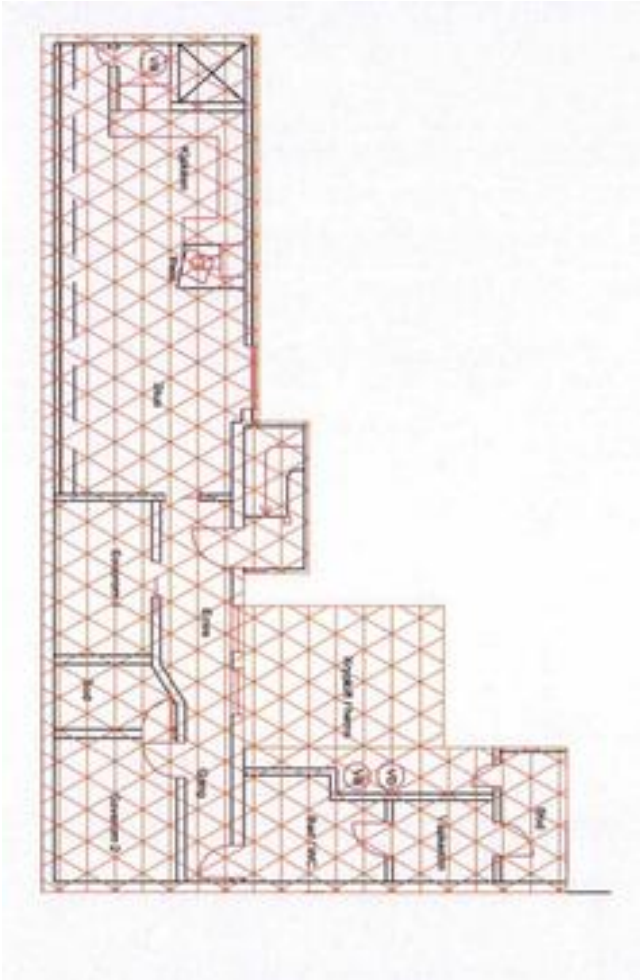
Seksjon 5



Fellesareal

Reseksjonering gnr. 1, bnr. 1860 Sarpsborg kommune	Plan 1. etasje (bakkeplan)	Dato: 17.06.26 Målestokk: 1:100 Tegnet av: SEJM INVEST AS	
--	-------------------------------	---	--

Reseksjonering gnr. 1, bnr. 1860 Sarpsborg kommune	Plan 2. og 3. etasje	Dato: 17.06.26 Målestokk: 1:100 Tegnet av: SEJM INVEST AS	
--	----------------------	---	--



Seksjon 6

Reseksjonering gnr. 1, bnr. 1860 Sarpsborg kommune	Plan 3. etasje	Dato: 17.06.26 Målestokk: 1:100 Tegnet av: SEJM INVEST AS	N ▲
--	----------------	---	--------

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

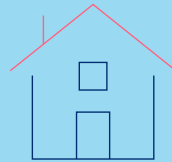
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Glengsgata 31 – seksjon 4, 5 og 6, 1706 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 1860, snr. 6, oppdragsnr.: 1700260179
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no