

Tilstandsrapport



Skann for mer info og
kontakt takstmann

Leilighet

-  Niels Stubs gate 1
1776 Halden
-  Halden Kommune
-  Gnr. 66, Bnr. 133

Total BRA
66 m²

Antall soverom
1

Antall våtrom
1

Antall kjøkken
1

TG 0

Ingen avvik
0

TG 1

Mindre avvik
5

TG 2

Vesentlige avvik
5

TG 3

Alvorlige avvik
0

TG IU

Ikke undersøkt
2

Jostein Mathisen

Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io 

BMTF



Befaringsdato : 03/08/2026 Rapportdato : 10/08/2026

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt. Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere boligghandel). Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader. Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes. Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold. Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet. Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen. Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner. Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato**.

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

> FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0**Ingen registrerte avvik**

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1**Mindre avvik**

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3

Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU

Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Kryp Kjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr

Lav kostnad
0 – 100 000

kr

Middels kostnad
100 000 – 300 000

kr

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.

Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

> EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Niels Stubs gate 1, 1776 Halden
Kommune	Halden Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 66, Bnr. 133, Andelsnr. 39
Hjemmelshaver	Arnstein Kristian Andersen, Violet Andersen
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1990
Tomtestørrelse	Felles tomt 4199 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

> FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Albert Andersen Gjæstøl (sønn)
Eventuelle begrensninger i tilgjengelighet	Dels mye lagring og pågående utflytting på befaring.
Salgsforhold	Ordinært salg

> AREAL, ROMINDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

> AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
4. etg	54	1	7	7
Kjeller	-	4	-	-
Sum	54	5	7	7
Sum BRA	66			

> MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
4. etg	2,37–2,39 m
Kjeller	-

Måling

Arealer er oppmålt med laser på befaring.

Areal

Tomteareal er hentet fra matrikelopplysninger

> ROMINDELING

BRA-i

4. etg:

Entre
Gang
Soverom
Bad
Stue/Kjøkken

Kjeller:

Bod

> INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene er hovedsakelig slettmalte, med unntak av soverommet som har tapet. Himlingene er slettmalte i alle rom. Gulvene er dekket med parkett. Det er registrert normal slitasje på innvendige overflater.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

 Total BRA
66 m²

 Antall våtrom
1

 Antall kjøkken
1

 Antall soverom
1

> BYGGEMÅTE

Fundamenter og grunnmur i betong. Etasjeskiller og vegger mellom boliger i betong. Yttervegger i isolert bindingsverk og betong. Liggende kledning og teglfasader utvendig. Takkonstruksjoner i tre som er tekket med betongtakstein. Felles trappeoppgang med heis. Adkomst til boliger fra utvendige svalganger

**Yttervegg og fasader:****Veggkonstruksjon:**

Bindingsverk

Kledning:

Liggende panel

**Vinduer:**

3-lags glass

**Loft:**

Ingen tilgang

> TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på lufteventiler i yttervegger, og det er ikke installert mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken. VVS-anlegget benytter rør-i-rør og kobber. Det elektriske anlegget er skjult, og det er registrert flere samsvarserklæringer for arbeider utført av O. Hansens Eftf AS og Elisenberg Elektro AS.

**Ventilasjon**

Lufteventiler i yttervegger og ingen mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken

**Rørinstallasjon**

Rør-i-rør, Kobber

> OM TOMTEN

Steinlagt område i atrium mellom blokkene. Plenarealer på utsiden av atrium og varierende beplantning på pent opparbeidede uteområder

> TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er ikke tilsendt tegninger fra byggesaksarkivet som kan verifisere at planløsning og bruken av rommene er i henhold til gitt tillatelse.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for; nybygg/bolig Niels Stubs Gate 1-3, datert 03.12.1990)
- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for; innglassing av balkonger, datert 04.12.2015)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Egenerklæring
- Meglerpakke
- Tilstandsrapport utarbeidet av undertegnende i 2022
- Eiendomsverdi.no
- Forretningsfører

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Det er registrert åpning i rekkverket som er større enn 10 cm innenfor området hvor TEK17 stiller krav til maksimal åpningsstørrelse

> VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgivere og tidligere tilstandsrapport opplyser om.

2014:

- Renovering av badet. Fakturaer fra F. Jørgensen, O. Hansens Eftf AS og Grensen Flis og Design AS fremvist.
- Lagt parkett på gulver i alle rom med unntak av badet og fornyet overflater for øvrig med maling.

2015:

- Innglassing av balkonger. Uført i regi av borettslaget.

2025:

- Borettslaget har skiftet vinduer og dører.

> OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaringsgjennomgang. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 1

1. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1990
- Årstall og type kledning: Liggende panel fra 1990
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja
- Er det påvist lufting/ventilering: Begrenset mulighet for kontroll

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 Mindre avvik

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene er kledd med liggende trekledning fra 1990. Kledningen fremstår jevnt vedlikeholdt ut fra alder, og det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Vurdering begrenses til de vegger som har særlig nær tilknytning til leiligheten.

TG 1

2. VINDUER OG YTTERDØRER**Nøkkelfakta**

- Type vinduer: Trekarmer
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Balkongdør
- Type glass: 3-lags glass. Skyveglass over rekkverk på balkong.
- Årstall: 2015-2025

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:**TG 1 Mindre avvik**

Vinduer er plassert lengre ut i vegg enn hva som var anbefalt ved tidspunkt for montering og beslag under vinduer mangler oppbrett på ender.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2025. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen.

3. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Yttertaket en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, men inspeksjon på taket ble ikke vurdert som forsvarlig. Dette gjør at eventuelle svekkelser og avvik som kan gi følgeskader i leiligheten ikke kunne avdekkes. Det ble ikke påvist innvendige indikasjoner på skader.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann.

Konklusjon bygningsdel:**TG IU Ikke undersøkt**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket har en særlig nær tilknytning til boligen, men inspeksjon på taket ble ikke vurdert som forsvarlig. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller vesentlige skader på befaringsdagen. På grunn av manglende inspeksjon kan eventuelle svekkelser og avvik som kan gi følgeskader i leiligheten ikke utelukkes. Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte problemer.

4. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Ingen tilgang
- Alder takkonstruksjon: 1990

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørring. Loft/takkonstruksjon er kontrollert med tilgang: Ingen tilgang.

Konklusjon bygningsdel:**TG IU Ikke undersøkt**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Loftet har en takkonstruksjon med særlig nær tilknytning til boligen, men det var ikke mulig å inspisere taket forsvarlig. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til unormal fuktpåvirkning på tilgjengelige flater under befaringen. På grunn av manglende tilgang, kunne eventuelle skjulte svekkelser ikke avdekkes. Oppfølging med jevnlig mellomrom anbefales.

TG 1

5. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Utgang fra stue til innglasset balkong.
- Type gulv: Tilfarergulv med terrassebord over betonggulv.
- Type rekkverk: Glassrekkverk. Skyveglass dekker øvre del.
- Høyde rekkverk: 118 cm
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 Mindre avvik

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Balkongen er bygget med en solid konstruksjon og viser ingen registrerte avvik. Konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Som med alle utvendige konstruksjoner, må det påregnes løpende vedlikehold for å begrense slitasje fra vær og vind. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

6.1 BAD

TG 1 6.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg, Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2014

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 Mindre avvik

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 1 6.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet dekket med fliser, og sluk er plassert i dusjhjørnet. Fallforholdet er tilfredsstillende, med ledende fall mot sluk både i dusjsone og på gulvet utenfor. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved terskel er ivaretatt med minimum 25 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 Mindre avvik

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:**TG 2 Oppsummering avvik**

Manglende dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utførelse av gulv- og veggsmøremembran er registrert. Utførelse og tilstand av membran, tettesjikt, mansjetter og sluktilknytning kan derfor ikke verifiseres fullt ut, noe som medfører økt usikkerhet om løsningens utførelse og usikker fremtidig funksjon. Det er videre registrert at sluket stammer fra byggeår og ikke ble skiftet ved fornyelse i 2014, og eldre sluk har redusert tettefunksjon sammenlignet med nyere sluk; dette gir økt behov for oppfølging. Jevnlig inspeksjon og rengjøring anbefales spesielt for sluket, og videre oppfølging bør vurderes; hulltaking ble utført.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utførelse av membran.

Risiko/Konsekvens

Membran er en skjult bygningsdel med begrenset inspeksjonsmulighet. Dokumentasjon er derfor vesentlig for vurderingen og for å kunne verifisere fagmessig god utførelse og bruk av egnet materiale. Manglende dokumentasjon gir derfor usikkerhet rundt utførelse og kvalitet selv om det ikke ble påvist synlige avvik eller følgeskader.

Anbefalte tiltak

Ut ifra de undersøkelser som er gjort så er det ikke grunnlag for å anbefale tiltak, men manglende dokumentasjon gjør at det kan forventes kortere brukstid enn ved et fullt dokumentert våtrom.

2. Avvik/Årsak: Sluk fra byggeår

Sluket ble ikke skiftet da badet ble fornyet i 2014.

Risiko/Konsekvens

Eldre sluk har redusert tettefunksjon med membran sammenlignet med nyere sluk. Slukets levetid kan utløpe før levetid for badet for øvrig.

Anbefalte tiltak

Jevnlig inspeksjon og rengjøring er spesielt viktig for eldre sluk slik at det ikke tettes og fører til vanninntrenging i underliggende konstruksjon

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Annen målemetode

Plassering: Det er en inspeksjonsluke fra kjøkkensiden mot dusj. Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Fuktverdi i trevirke er målt til 7,4%

TG 2

6.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Speil over innredning, Vegghengt toalett
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Vegghengt toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Det foreligger ikke dokumentasjon på at innebygd toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller har tilsvarende sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon medfører manglende mulighet for verifisering av lekkasjesikring og gir en usikker tilstand. Videre oppfølging anbefales, og jevnlig tilsyn bør utføres av fagkyndig.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for installasjon (innebygget systerne)

Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsysterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt lekkasjesikring av innebygget toalettsysterne. Eventuell mangelfull lekkasjesikring kan føre til vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke påvist avvik som krever tiltak, men manglende dokumentasjon gjør at hyppigere tilsyn enn normalt anbefales og jevnlig bør dette gjøres av fagkyndig.

Oppsummering av bygningsdel

Badet ble renoveret i 2014 og har fliser på vegger og gulv, samt slettmalt tak. Det er installert elektrisk gulvvarme og mekanisk ventilasjon. Det er registrert avvik knyttet til manglende dokumentasjon for membran og innebygget systerne, samt at sluket ikke ble skiftet ved renoveringen. Disse forholdene gir usikkerhet rundt kvalitet og levetid, og det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold. Tilstandsgrad TG2 er gitt på grunn av disse avvikene.

TG 2

7. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Mekanisk sentral

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Gulvoverflaten er registrert å ha begrenset motstand mot fuktpåvirkning og begrenset beskyttelse mot vannsøl, noe som gir økt fuktbelastning; overflatebehandling for å bedre fuktbestandighet anbefales. Benkeplate og kjøkkeninnredning er registrert med sår, merker og slitasje, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid; planlegging for fornyelser anbefales.

1. Avvik/Årsak: Gulv har begrenset beskyttelse for vannsøl/fuktpåkjenninger*Stue/Kjøkken*

Det registreres gulvoverflater på kjøkkenet som har begrenset motstand mot fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Fuktømfintlige gulvmaterialer kan over tid få svelling, oppsprekking, misfarging eller annen nedbrytning ved gjentatt fuktpåvirkning. Dersom vann blir liggende over tid eller det oppstår lekkasjer, kan dette redusere gulvets levetid og medføre økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandle gulvet slik at fuktbestandighet bedres.

2. Avvik/Årsak: Alders- og bruksslitasje*Stue/Kjøkken*

Det registreres sår, merker og slitasje på benkeplaten og kjøkkeninnredning.

Risiko/Konsekvens

Slitasje og lokale skader reduserer motstandsdyktighet mot den fuktbelastning som anses som normalt ved vasking, vannsøl og lignende normal bruk av kjøkken. Dette gjør at ytterligere skader kan oppstå over tid ved videre bruk.

Anbefalte tiltak

Alder og slitasje tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og det kan planlegges fornyinger.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er av eldre dato og består av tapetserte vegger, fliser, slett malt tak, parkettgulv og kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer. Vegger og himling fremstår normalt vedlikeholdt. Det er registrert begrenset beskyttelse mot fukt på gulvet, noe som kan føre til skader ved vannsøl. I tillegg er det slitasje på benkeplaten og kjøkkeninnredningen, noe som reduserer motstandsdyktigheten mot fukt. For å forbedre tilstanden anbefales det å overflatebehandle gulvet og planlegge for fornyelser av innredningen.

Nøkkelfakta

- Årstall: 2014
- Type vannrør: Rør-i-rør; Kobber
- Type avløpsrør: Plast; Soil (støpejern)
- Plassering rørskap: Gang
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: I luke under kjøkkenkum
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Registrerte tiltak: Etablering av rør-i-rør i forbindelse med fornying av badet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:**TG 2 Oppsummering avvik**

Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette gjør feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør mer vanskelig, og det anbefales at kartlegging av kurser og utarbeidelse av kursfortegnelse i rørskapet gjennomføres.

1. Avvik/Årsak: Manglende merking av kurser

Kurser i rørskapet er ikke merket.

Risiko/Konsekvens

Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør.

Anbefalte tiltak

Kartlegging av kurser og utarbeide kursfortegnelse i rørskapet.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene består av rør-i-rør og kobberrør. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men det er påvist manglende merking av kurser i rørskapet. Dette kan gjøre det vanskeligere å feilsøke og bytte ut vannrør ved skader. Det anbefales å kartlegge kurser og lage en kursfortegnelse i rørskapet for å lette fremtidig vedlikehold. Eldre installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid.

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Lufteventiler i yttervegger og ingen mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklimate, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:**TG 2 Oppsummering avvik**

Det er ikke etablert ventil for tilførsel av friskluft i stuen, og tidvis åpning av vinduer vil være nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Tilstanden vurderes å gi redusert ventilerings og økt fuktbelastning, og utbedring anbefales ved etablering av friskluftsventil i yttervegg.

1. Avvik/Årsak: Luftutveksling

Det mangler ventil for tilførsel av friskluft i stuen og tidvis åpning av vinduer vil være nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling.

Risiko/Konsekvens

Manglende ventil i stue gir redusert luftutveksling som over tid kan gi negative konsekvenser bygningsmessig og helsemessig.

Anbefalte tiltak

Etablere friskluftsventil i yttervegg.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en ventilasjonsløsning med lufteventiler i yttervegger, men mangler mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er registrert et avvik i stuen hvor det mangler ventil for friskluft, noe som kan føre til redusert luftutveksling. Dette kan over tid påvirke både bygningen og inneklimate negativt. Det anbefales å installere en friskluftsventil i ytterveggen for å forbedre luftutvekslingen.

10. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1990
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entré
- Antall sikringer: 9
- Dato for sist el-tilsyn: 25.01.2007
- Resultat av el-tilsyn: Avsluttet uten feil

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr og er kabler tilstrekkelig festet? Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1990
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: El. Arbeider i forbindelse med oppussing av bad ifølge tilbud. Utført av O. Hansens Eftf AS, 4.4.2014
- Samsvarserklæring: Har i stue/kjøkken montert opp trådløs mottager for varmestyring til varmeovn under kjøkkenvinduet, og det er montert opp termostat for denne mottageren under lysbryter på kjøkkenet. I stue v/siden av vindu er det satt opp 1stk ekstra dobbel stikk u/jord. Utført av O. Hansens Eftf AS, 7.5.2014
- Samsvarserklæring: Har i stue/kjøkken montert opp trådløs mottager for varmestyring til varmeovn under kjøkkenvinduet, og det er montert opp termostat for denne mottageren under lysbryter på kjøkkenet. I stue v/siden av vindu er det satt opp 1stk ekstra dobbel stikk u/jord. Utført av O. Hansens Eftf AS, 1.12.2016
- Samsvarserklæring: Utskifting av termostat. Utført av O. Hansens Eftf AS, 22.12.2020
- Samsvarserklæring: Skiftet bryter for gulvvarme. Utført av Elisenberg Elektro AS, 15.10.2025

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er fra 1990 og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard. Videre dokumentasjon eller kontroll kan være aktuelt ved fremtidige oppgraderinger.

Total: 5 OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**6.1.3 Bad – Membran og tettesjikt**

Manglende dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utførelse av gulv- og veggsmøremembran er registrert. Utførelse og tilstand av membran, tettesjikt, mansjetter og sluktilknytning kan derfor ikke verifiseres fullt ut, noe som medfører økt usikkerhet om løsningens utførelse og usikker fremtidig funksjon. Det er videre registrert at sluket stammer fra byggeår og ikke ble skiftet ved fornyelse i 2014, og eldre sluk har redusert tettefunksjon sammenlignet med nyere sluk; dette gir økt behov for oppfølging. Jevnlig inspeksjon og rengjøring anbefales spesielt for sluket, og videre oppfølging bør vurderes; hulltaking ble utført.

6.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det foreligger ikke dokumentasjon på at innebygd toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller har tilsvarende sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon medfører manglende mulighet for verifisering av lekkasjesikring og gir en usikker tilstand. Videre oppfølging anbefales, og jevnlig tilsyn bør utføres av fagkyndig.

7 Kjøkken

Gulvoverflaten er registrert å ha begrenset motstand mot fuktpåvirkning og begrenset beskyttelse mot vannsøl, noe som gir økt fuktbelastning; overflatebehandling for å bedre fuktbestandighet anbefales. Benkeplate og kjøkkeninnredning er registrert med sår, merker og slitasje, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid; planlegging for fornyelser anbefales.

8.1 VVS-installasjoner

Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette gjør feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør mer vanskelig, og det anbefales at kartlegging av kurser og utarbeidelse av kursfortegnelse i rørskapet gjennomføres.

9 Ventilasjon

Det er ikke etablert ventil for tilførsel av friskluft i stuen, og tidvis åpning av vinduer vil være nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Tilstanden vurderes å gi redusert ventilering og økt fuktbelastning, og utbedring anbefales ved etablering av friskluftsventil i yttervegg.

Total: 2

OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)

3 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Ingen avvik registrert.

4 Loft / takkonstruksjon

Ingen avvik registrert.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



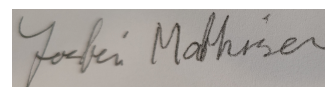
Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A

741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



10/08/2026

befar.io BMTF

