Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Blessomveien 46
1709 Sarpsborg

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1, **Bnr.** 4185

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
104 m²	**3**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**1**	**9**	**1**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **11/08/2026** Rapportdato : **20/08/2026**

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 bolighandel).

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
- Krypkjeller 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	Blessomveien 46, 1709 Sarpsborg
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 1, Bnr. 4185, Andelsnr. 31
Hjemmelshaver	Tore Andre Eliassen
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1971
Tomtestørrelse	Felles tomt 17414 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Tore Andre Eliassen
Eventuelle begrensninger i tilgjengelighet	-Yttervegger har særlig nær tilknytning til leiligheten, men forsvarlig kontroll kunne bare gjøres av vegg mot balkong. -Takkonstruksjon og taktekking med tilhørende deler har særlig nær knytning til leiligheten. Det var ikke tilkomst og ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre kontroll av disse bygningsdelene.
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING 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 *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
4. etg	86	-	15	-
Kjeller	-	3	-	-
Sum	**86**	**3**	**15**	**-**
Sum BRA	**104**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
4. etg	2,42 - 2,44 meter.
Kjeller	-

Måling
Måling er gjennomført med lasermåler på befaring.

Areal
Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger.

ROMINNDELING

BRA-i

4. etg:
Entre
Wc-rom
Bad
Soverom
Soverom
Stue
Soverom
Kjøkken

Kjeller:

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene er dekket med tapet i alle rom. Himlingene er slettmalte tak. Gulvene består av parkett i de fleste rom, mens ett rom har teppe. Det er registrert normal slitasje, men det forekommer avvik som utette skjøter og løs tapet.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
104 m²	1	1	3

BYGGEMÅTE

Boligblokk med fundamenter og bærende vegger og dekker i betong. Yttervegger mot balkonger i tre, kledd med liggende panel. Yttervegger ellers antatt i betong, kledd med sementbaserte plater. Etterisolert og kledd etter byggeår. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1994. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 40dB. Enkle skyvbare glass over balkongrekkverk. Vegger mot trappeganger murt

med lettklinkerblokker. Flatt tak, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 4.etasje.

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1971)
Kledning:
Trekledning (fra 1994)

Vinduer:
Toppsving – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer, mens avtrekket er mekanisk. VVS-anlegget er utført med kobberrør, og det er registrert vannbåren varme i radiatorer. Radiatorene og tilkoblingene er uten avvik, og det er ikke registrert sprekker eller svelling i gulvets overflate. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte installasjoner, med fem sikringer. Ingen opplysninger om tilsyn er registrert.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Kobber

OM TOMTEN

Kupert tomt med fjell i dagen, plenarealer og asfalterte parkeringsplasser og gangveier.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 1971 og har en standard som reflekterer byggeåret. Bygningen består av fem etasjer og har gjennomgått flere oppgraderinger over tid. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje, med enkelte rom som har stor slitasje.

Moderniseringer inkluderer innglassing av balkonger i 2011 og utskifting av gulvbelegg etter en lekkasje i 2019. Ytterkledningen ble rehabilitert i 1994 med etterisolering og nye vinduer. Disse tiltakene har bidratt til å opprettholde bygningens funksjonalitet.

Det er registrert avvik som mangelfull lufting bak kledning og råte på vinduskarmer. Badet har overskredet forventet levetid, og kjøkkenet mangler ventilator. VVS-installasjoner og elektrisk anlegg er av eldre dato, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

-Planløsning og bruke av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST

- Det foreligger ferdigattest for boligblokken fra 1971.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Eiendomsverdi.no

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

- Røykvarslere og slukkeutstyr er i henhold til krav. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver opplyser om:

2026: Malt vegger på badet med våtromsmaling. Utført på egeninnsats.
2019: Skiftet gulvbelegg og parkett på kjøkken og i stue etter lekkasje fra vaskemaskin. Forsikringssak.
2011: Utvidet og innglasset balkonger i regi av borettslaget.
1994: Utvendig rehabilitering i regi av borettslaget. Blant annet med etterisolering, kledning og vinduer.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Stråleovn
- Vannbåren varme i radiatorer

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Wc-rom

- Utstyr: Enkel servant, Gulvstående toalett
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg, Spalte ved dør

TG 2

1. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk og betong fra 1971
- Årstall og type kledning: Trekledning og sementbaserte plater fra 1994
- Tilfredsstillende vedlikehold: Varierende.
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Mangelfull lufting bak kledning ble påvist, da kledningen ligger tett mot balkonggulv. Det ble oppgitt at fukt ikke dreneres eller tørker optimalt, med økt risiko for fukt- og råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon. Tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledningen anbefales. Ansvaret ble angitt å være som oftest borettslaget sitt.

1. Avvik/Årsak: Mangelfull lufting bak kledning

Det var kun yttervegg mot balkong som var forsvarlig å inspisere. Det er påvist mangelfull lufting bak kledning da denne ligger tett mot balkonggulv.

Risiko/Konsekvens

Manglende lufting mellom kledning og vindtett sjikt gjør at fukt som oppstår her ikke dreneres og tørker optimalt og risiko for fukt- og råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon øker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning mellom bak kledning. Dette er som oftest borettslaget sitt ansvar.

Bilder



TG 2

2. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1994
- Alder dører: 1971; 1994
- Type vinduer: Beslåtte trekarmer
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør med brannmotstand; Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at enkelte vinduer/dører tar i karm ved åpning og lukking, og det er behov for justering. Råte er påvist flere steder nederst på karmer, og slitasje samt skadede tettelister er observert. Risiko for eskalering ved vann- og værpåkjenning, redusert vannmotstand, trekk og varmetap er påvist, derfor anbefales justeringer og at borettslaget planlegger utskifting av vinduer.

1. Avvik/Årsak: Funksjon

Enkelte vinduer/dører tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold gir slitasje på karm og ramme/dørblad slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres.

Anbefalte tiltak

Justeringer kan påregnes.

2. Avvik/Årsak: Slitasje og råte

Det er råte flere steder nederst på vinduskarmer og slitasje for øvrig på deler av karmer, rammer og overflater på vinduer og dører.
Tettelister på vinduer har skader flere steder.

Risiko/Konsekvens

Råte og slitasje øker risiko for eskalering ved vann- og værpåkjenning over tid.
Skader på tetteliser gir trekk og varmetap. Dette kan også gi kondensdannelser som bidrar til overnevnte råteskader.

Anbefalte tiltak

Borettslaget bør planlegge for utskiftinger av vinduer.

Bilder



TG 2 3. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2011
- Plassering: Utgang fra stue .
- Type: Innglasset balkong
- Overflate gulv: Flislagt gulv.
- Type rekkverk: Glassrekkverk
- 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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert bom/hulrom under flere fliser, og enkelte fliser virker løse. Risiko for ytterligere skader og løsning av flere fliser vurderes som til stede, og fuktbelastning og temperaturforskjeller er angitt som ofte medvirkende årsaker. Det kan påregnes lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom/hulrom under.

1. Avvik/Årsak: Bom/hulrom under fliser.

Det er bom/hulrom under flere fliser og enkelte virker å være løse fra underlaget.

Risiko/Konsekvens

Manglende vedheft mellom fliser og underlaget gir risiko for ytterligere skader og at flere fliser løsner. Fuktbelastning og temperaturforskjeller er ofte medvirkende årsaker.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom/hulrom under.

4.1 BAD

TG 2

4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1971
- Overflate vegg: Tapet opplyses å være malt med våtromsmaling
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Stråleovn
- Ventilasjon: Spalte ved dør, Mekanisk fellesanlegg

Kontrollpunkter ventilasjon

- Har våtrommet tilfredsstillende avtrekk? Ja
- Er det tilfredsstillende tilluft til rommet? Ja

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det opplyses at vegger er opprinnelig tapet og nylig malt med våtromsmaling, med synlige sår, merker og hull etter oppheng. Malt med våtromsmaling er ikke et komplett tettesjikt, og motstandsdyktigheten mot vann er redusert, med risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Bruk som gir direkte vann på vegger bør reduseres, og rehabilitering kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Vegger

Det opplyses at vegger opprinnelig er original tapet som nylig er malt med våtromsmaling. Vegger har synlige sår/merker og hull etter oppheng. Malt med våtromsmaling er ikke det samme som et komplett tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot vann er redusert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

Reduser bruk som gir direkte vann på vegger. Rehabilitering kan påregnes.

TG 2

4.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under badekar

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

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. Tilleggsinformasjon: Begrenset måling under hele badekaret.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med jevnt fall mot sluk, som er plassert under badekaret. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er 30 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og oppkant ved dør er forhøyet, men kan ikke kontrolleres.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Belegget er påvist med slitasje, svekkelser i hjørner og utettheter ved oppbrett under dør. Sikringen mot lekkasjer ut av rommet er redusert, og risiko for følgeskader er til stede. Rehabilitering kan påregnes da forventet brukstid er utløpt og påviste skader foreligger.

1. Avvik/Årsak: Belegg

Belegg har slitasje, svekkelser i hjørner og utettheter ved oppbrett under dør.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer sikring mot lekkasjer ut av rommet og risikoen for dette med følgeskader er til stede.

Anbefalte tiltak

Forventet brukstid har utløpt og dette sammen med påviste skader tilsier at det kan påregnes rehabilitering.

Bilder



TG 3

4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1971
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Belegg, Vegg – Tapet malt med våtromsmaling
- Type dokumentasjon: Ikke aktuelt.
- Plassering av sluk: Under badekar
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 9% (Fra kjøkken mot badekar og innredning)

Kontrollpunkter sluk

- Er sluk tilgjengelig for kontroll? Ja
- Er sluk tilgjengelig for rengjøring? Ja
- Er membran/tettesjikt synlig eller mulig å kontrollere ved sluk? Ja
- Er tilslutningen mellom membran/tettesjikt og sluk tilfredsstillende utført? Ja

Kontrollpunkter membran/tettesjikt

- Er det registrert forhold som gir usikkerhet om tettesjiktets utførelse eller funksjon? Alder.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Våtrommet er oppført før 2000 og forventet levetid er overskredet, tidligere avvik på vegger og gulv er beskrevet og sluket er rustet og utgått forventet brukstid. Vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon og betydelig høyere risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer foreligger, rehabilitering må påregnes og videre bruk bør begrenses.

1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid. Avvik for vegger og gulv er tidligere beskrevet i tillegg til at sluket har rustet og utløpt forventet brukstid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen. Økt bruk ved for eksempel flere beboere er typiske årsaker til skader for eldre våtrom.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes rehabilitering for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom. Videre bruk bør ikke være langvarig og med løsninger som ikke gir dirkete vann på vegger og gulv.

kr **Pris for utbedring**
250 000 – 400 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra kjøkken mot badekar og innredning: **9** %

Bilder



TG 2

4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Badekar og Servantinnredning
- Rør: Plast og Kobber
- Avløp: Kloakk og Drensvann
- Vannforsyning: Kommunalt vann
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Utstyr

- Badekar med dusj
- Servantinnredning

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Sanitærutstyr er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid, det er registrert sprekker i servanten og svelleskader på innredningen. Risiko for slitasje, lekkasjer, funksjonssvikt, personskade og videre materialnedbrytning i tilstøtende konstruksjoner vurderes økt, og det anbefales jevnlig kontroll, utskifting av servanten, kontroll ved mistanke om lekkasje samt avklaring og utbedring av fukt og rammet innredning.

1. Avvik/Årsak: Innredning og utstyr

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Det registreres skader og/eller sprekker i servanten. Forholdet skyldes trolig mekanisk belastning, støtpåvirkning, materialtretthet eller naturlig slitasje over tid.

Det registreres svelleskader på innredningen. Forholdet skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning, vannsøl eller lekkasje som har ført til oppfukting og oppsvelling av materialene.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Skader og sprekker i servanten kan utvikle seg videre ved normal bruk og føre til lekkasje eller redusert funksjon. Skarpe kanter kan også medføre økt risiko for personskader. Dersom lekkasje oppstår, kan dette over tid føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Svelleskader kan redusere innredningens funksjon og levetid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid føre til ytterligere oppsvelling, materialnedbrytning og skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Det anbefales å skifte ut servanten. Dersom det er registrert eller mistenkes lekkasje, bør berørte konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre skadeutvikling. Berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

TG 2

5. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Belegg
- Type benkeplate: Stålplate med kum, Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

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

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Skjeve eller løse fronter på skap og skuffer er registrert, funksjonen er redusert og belastningen på hengsler og skinner økes. Manglende ventilator over komfyr er registrert, redusert inneluftkvalitet kan følge med risiko for negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser. Det anbefales kontroll, justering eller utskifting av innfestinger, hengsler og beslag, samt montering av ventilator med kanal og avkast ut hvis tillatt.

1. Avvik/Årsak: Slitasje kjøkken

Kjøkken

Det registreres skjeve og/eller løse fronter på skap og skuffer. Forholdet skyldes trolig slitasje, redusert innfesting, justeringsbehov eller deformasjoner som har oppstått over tid.

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Skjeve eller løse fronter kan påvirke kjøkkeninnredningens funksjon og bruksegenskaper. Over tid kan forholdet føre til økt belastning på hengsler, skinner, beslag og innfestninger, noe som kan medføre ytterligere slitasje og redusert funksjon.

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag, og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidig oppgradering eller utskifting av innredningen planlegges.

2. Avvik/Årsak: Ventilator mangler

Kjøkken

Det er ikke installert ventilator over komfyr.

Risiko/Konsekvens

Fuktig luft og matos blir ikke trukket ut og dette vil føre til redusert kvalitet på inneluften som kan gi negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser over tid.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ventilator. Helst med kanal og avkast ut hvis det er tillat i borettslaget.

TG 2 6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1971
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Støpejern og plast
- Stoppekran plassering: Toalettrom
- Stoppekran testet: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Montert ny vannlås på kjøkken. Faktura fra Rør Øst AS fremvist. (6.3.2026)
- Registrerte tiltak: Skiftet rør fra kjøkken til avløp på badet 2019/20 og skiftet avløpsrør under kjøkkenkum i 2025.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern er av eldre dato, og korrosjon og rust er påvist. Rør som delvis ligger skjult medfører økt risiko for uoppdagede lekkasjer, risiko for begroing i vannrør og redusert avrenning i avløpsrør er økt, og utskifting bør planlegges da forventet brukstid kan anses som passert.

1. Avvik/Årsak: Alder kobberrør og støpejernsrør

Vann og avløpsrør har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene.

Anbefalte tiltak

Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

TG 2

6.2 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Radiatorer
- Alder på varmekilde(r): Ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varmesentral er felles i blokken og er ikke vurdert i denne rapporten.

Kontrollspørsmål

- Er radiatorer og synlige tilkoblinger uten registrerte avvik? Ja
- Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
- Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Deler av rør for vanntilførsel til radiatorer er vurdert å ha en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Sammenføyninger og tilkoblinger er vurdert som spesielt utsatte steder, og lekkasjer kan inntreffe uten vesentlig forvarsel. Det anbefales at utskiftinger planlegges, og ansvaret for dette er som oftest hos borettslaget.

1. Avvik/Årsak: Alder rør.

Deler av rør for vanntilførsel til radiatorer har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Sammenføyninger og tilkoblinger er spesielt utsatte steder og lekkasjer kan oppstå uten vesentlig forvarsel.

Anbefalte tiltak

Alder tilsier at utskiftinger kan planlegges. Dette er som oftest borettslaget sitt ansvar.

TG 1 7. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Fellesanlegg i blokken

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 inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det trekker normalt ved test med papirark på avtrekkventiler. Leiligheten har normal løsning for ventilasjon i henhold til alder og byggemåte.

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1971
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Trappegang
- Antall sikringer: 5
- Dato for sist el-tilsyn: 16.01.2017
- Resultat av tilsyn: Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1971
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Kontrollpunkter

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

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

Anlegget er av eldre dato, og det foreligger ingen registrerte opplysninger fra siste kontroll fra Det lokale el-tilsyn, slik at det er ukjent om eventuelle avvik er lukket. Usikkerhet om fremtidig funksjon og om anleggets kapasitet ved eventuell utvidet belastning anses som konsekvens. Det anbefales at en utvidet kontroll av anlegget utføres av el-fagkyndig personell.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg

Anlegget har høy alder og det er ikke registrert opplysninger fra siste kontroll fra Det lokale el-tilsyn. Det er ukjent om eventuelle avvik da er lukket.

Risiko/Konsekvens

Alder og manglende kontroll gir usikkerhet rundt fremtidig funksjon og rundt anleggets kapasitet ved eventuell utvidet belastning.

Anbefalte tiltak

Den anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

Bilder



Total: 9 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Yttervegger

Mangelfull lufting bak kledning ble påvist, da kledningen ligger tett mot balkonggulv. Det ble oppgitt at fukt ikke dreneres eller tørker optimalt, med økt risiko for fukt- og råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon. Tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledningen anbefales. Ansvaret ble angitt å være som oftest borettslaget sitt.

2 Vinduer og ytterdører

Det er registrert at enkelte vinduer/dører tar i karm ved åpning og lukking, og det er behov for justering. Råte er påvist flere steder nederst på karmer, og slitasje samt skadede tettelister er observert. Risiko for eskalering ved vann- og værpåkjenning, redusert vannmotstand, trekk og varmetap er påvist, derfor anbefales justeringer og at borettslaget planlegger utskifting av vinduer.

3 Balkonger, verandaer og terrasser

Det er registrert bom/hulrom under flere fliser, og enkelte fliser virker løse. Risiko for ytterligere skader og løsning av flere fliser vurderes som til stede, og fuktbelastning og temperaturforskjeller er angitt som ofte medvirkende årsaker. Det kan påregnes lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom/hulrom under.

4.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Det opplyses at vegger er opprinnelig tapet og nylig malt med våtromsmaling, med synlige sår, merker og hull etter oppheng. Malt med våtromsmaling er ikke et komplett tettesjikt, og motstandsdyktigheten mot vann er redusert, med risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Bruk som gir direkte vann på vegger bør reduseres, og rehabilitering kan påregnes.

4.1.2 Bad – Gulv

Belegget er påvist med slitasje, svekkelser i hjørner og utettheter ved oppbrett under dør. Sikringen mot lekkasjer ut av rommet er redusert, og risiko for følgeskader er til stede. Rehabilitering kan påregnes da forventet brukstid er utløpt og påviste skader foreligger.

4.1.4 Bad – Sanitær og rør

Sanitærutstyr er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid, det er registrert sprekker i servanten og svelleskader på innredningen. Risiko for slitasje, lekkasjer, funksjonssvikt, personskade og videre materialnedbrytning i tilstøtende konstruksjoner vurderes økt, og det anbefales jevnlig kontroll, utskifting av servanten, kontroll ved mistanke om lekkasje samt avklaring og utbedring av fukt og rammet innredning.

5 Kjøkken

Skjeve eller løse fronter på skap og skuffer er registrert, funksjonen er redusert og belastningen på hengsler og skinner økes. Manglende ventilator over komfyr er registrert, redusert inneluftkvalitet kan følge med risiko for negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser. Det anbefales kontroll, justering eller utskifting av innfestinger, hengsler og beslag, samt montering av ventilator med kanal og avkast ut hvis tillatt.

6.1 VVS-installasjoner

Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern er av eldre dato, og korrosjon og rust er påvist. Rør som delvis ligger skjult medfører økt risiko for uoppdagede lekkasjer, risiko for begroing i vannrør og redusert avrenning i avløpsrør er økt, og utskifting bør planlegges da forventet brukstid kan anses som passert.

6.2 Vannbåren varme

Deler av rør for vanntilførsel til radiatorer er vurdert å ha en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Sammenføyninger og tilkoblinger er vurdert som spesielt utsatte steder, og lekkasjer kan inntreffe uten vesentlig forvarsel. Det anbefales at utskiftinger planlegges, og ansvaret for dette er som oftest hos borettslaget.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

4.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Våtrommet er oppført før 2000 og forventet levetid er overskredet, tidligere avvik på vegger og gulv er beskrevet og sluket er rustet og utgått forventet brukstid. Vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon og betydelig høyere risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer foreligger, rehabilitering må påregnes og videre bruk bør begrenses.

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.

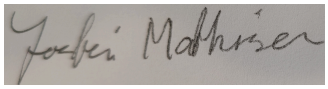
Om takstmann

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



20/08/2026