Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Langbrygga 11
1767 Halden

Halden Kommune

Gnr. 160, **Bnr.** 255

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
98 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**10**	**0**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no

Befaringsdato : **12/11/2026** Rapportdato : **26/11/2026**

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 boligghandelen.

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 etterspurt 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	Langbrygga 11, 1767 Halden
Kommune	Halden Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 160, **Bnr.** 255, **Andelsnr.** 31
Hjemmelshaver	Bjørnhild Holst Holm
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2008
Tomtestørrelse	Felles tomt 3688 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Bjørnhild Holst Holm
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*
3. etg	78	-	-	6
Hems	15	-	-	-
1. etg	-	5	-	-
Sum	**93**	**5**	**-**	**6**
Sum BRA	**98**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
3. etg	2,40–4,88 m
Hems	1,55–2,45 m
1. etg	-

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra kommunekart.com

ROMINNDELING

BRA-i

3. etg:
Entre
Soverom høyre
Soverom venstre
Bad
Teknisk bod
Stue/Kjøkken

Hems:
Hems

1. etg:
Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

3. etg:
Entre (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Soverom høyre (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Soverom venstre (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Bad (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Teknisk bod (slettmalt tak, slettmalte vegger og belegg på gulvet)
Stue/Kjøkken (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)

Hems:
Hems (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

MERKNADER:
-Stedvis utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk og fjæring bidrar til bevegelser som gir åpne skjøter.
-Det er stedvis sprekker i hjørner og listefrie overganger som følge av krymp og mindre setninger i bakenforliggende konstruksjoner.
-Dette er ikke en uttømmende opplisting, men en oppfordring til å undersøke innvendige overflater og innredninger ytterligere på visning.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
98 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Antatt fundamentert med pæler i grunnen. Grunnmur, bærende elementer, etasjeskiller, og antatt vegger mellom boliger oppført i betong. Yttervegger i isolert bindingsverk, kledd med stående panel utvendig. Saltak konstruert i tre, tekket med tegltakstein. Leiligheten har alle romfunksjoner på inngangsplan samt hems med adkomst fra trapp i leiligheten. Boligen ligger i 3.etasje med adkomst fra gateplan via felles inngang og trappegang med heis til åpent atrium med innganger til boligene.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betong

Etasjeskillere:
Betong

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk, stål, betong.
Kledning:
Stående panel.

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak
Taktekking:
Takstein (fra 2008)

Vinduer:
Fastkarm, Takvindu, Toppsving – 2-lags glass

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert balansert ventilasjon. Det er registrert rør-i-rør og varmtvannsbereder av merket Høiax, 200 liter. Det er registrert skjult elektrisk anlegg med 10 kurser.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør vanntilførsel. Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder
Høiax

OM TOMTEN

Boligkompleks bygget langs inntilliggende gater på relativt flat tomt. Pent opparbeidet uteområde mellom bygningene med hellelagte gangstier og plasser samt plenarealer og varierende beplanting.

OVERORDNET VURDERING

Leilighet oppført i 2008. Det er registrert flere forhold som viser slitasje og alder i enkelte deler av boligen, blant annet i tak, vinduer, bad, kjøkken og tekniske anlegg.

Det er registrert mangelfull lufting bak kledning, slitasje på ytterdør, sprekker og svelling i takvindu, mose og slitasje på taktekking, hull i dampsperre i kneloft og skadet netting i luftespalter. På badet er det registrert sprukne og misfargede fuger, bom eller hulrom under enkelte fliser, ujevnt fall mot sluk, alder på tettesjikt og hull etter oppheng i våtsone. I kjøkkenet er det registrert utette skjøter og lameller i gulv, samt avskallinger og påbegynt svelling i innredning og benk. Det er også registrert rust i rørfordelingsskapet, usikker fremtidig funksjon for ventilasjonsaggregatet og manglende samsvarserklæring for alle endringer eller arbeider på det elektriske anlegget.

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

- Det er ikke alternativ rømningsvei fra hems. Etasjer uten utgang til sikkert sted skal ha alternativ rømningsvei i tillegg til trapp.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for Nybygg (boliger / leiligheter). Datert 21.07.2010)
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Det foreligger midlertidig brukstillatelse for; Nybygg/boliger - 18 boenheter - langbrygga 11. Datert 27.06.2008.)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Boligmappa.no
- 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

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Avvik i rømningsforhold/romhøyde: Det er ikke alternativ rømningsvei fra hems. Etasjer uten utgang til sikkert sted skal ha alternativ rømningsvei i tillegg til trapp.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2025

- Montert elbil-lader. Dokumentasjon fra Riis Elektro AS fremvist.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Panelovner

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

Parkering

- Garasje

Annet

Teknisk bod

- Utstyr: Rørskap VVS, Sikringsskap, Varmtvannsbereder
- Lekkasjesikring: Sluk med vanntett sjikt

TG 2 1. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2008
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2008

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger med stående trekledning ved balkong og ved inngang var tilgjengelig for inspeksjon og har særlig nær tilknytning til leiligheten.

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**

Det er påvist mangelfull lufting bak kledning da det ikke er god spalte i bunnen eller i overkant på vegger. Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning. I mange tilfeller krever dette utskifting av kledning.

1. Avvik/Årsak: Lufting og spikring

Det er påvist mangelfull lufting bak kledning da det ikke er god spalte i bunnen eller i overkant på vegger.

Flere spiker er slått for dypt inn i bordene.

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.

Dette gir økt fuktbelastning, kan kreve hyppigere vedlikehold enn normalt og føre til fuktskader lokalt over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning. I mange tilfeller krever dette utskifting av kledning.

Hyppigere vedlikehold enn normalt anbefales for å opprettholde forventet levetid. Fuging av spikerhull kan vurderes.

Bilder



TG 2 2. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2007, 2006
- Alder dører: 2007
- Type vinduer: Toppsving/Fastkarm, Toppsving, Takvindu
- Type dører/porter: Ytterdør med brannmotstand, Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag, PVC/plast
- Materiale dører: Tre, Tre med aluminiumsbeslag

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vinduer, takvindu og balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår.
- Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

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**

Ytterdør har slitasje på overflater og påbegynt svelling nederst. Takvindu har sprekker og svelling på innvendig omramming. Lokale utskiftninger, overflatebehandling og ytterligere undersøkelser anbefales.

1. Avvik/Årsak: Slitasje overflater

Ytterdør har slitasje på overflater og påbegynt svelling nederst.
Takvindu har sprekker og svelling på innvendig omramming og det virker som om vinduet har stått åpent i regnvær eller lignende.

Risiko/Konsekvens

Forholdene bidrar til redusert motstandsdyktighet mot vann og følgeskader, samt redusert funksjon ved åpning/lukking. Følgeskader bak omramming på takvindu kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Lokale utskiftninger, overflatebehandling og ytterligere undersøkelser anbefales.

Bilder





TG 2

3. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2008
- Taktekking: Takstein
- Inspisert fra: Takvindu

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Undertak og takstein fra byggeår. Yttertaket har særlig nær tilknytting til denne leiligheten, men borettslaget står ansvarlig for vedlikehold.
- Inspeksjon ble gjort fra takvindu. Inspeksjon på taket anses ikke som forsvarlig.

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. Yttertaket er undersøkt takvindu.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert mose på tekking og slitasje på overflaten. Undertak og taktekking har oppnådd en alder som tilsier at det skal gis TG-2 for å belyse usikker fremtidig funksjon. På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose.

1. Avvik/Årsak: Taktekking og undertak.

Det har grodd mose på tekking og overflaten har slitasje.

Undertak og taktekking har oppnådd en alder som tilsier at det skal gis TG-2 for å belyse usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Slitt overflate reduserer motstandsdyktighet mot vann og mose holder på fuktighet og forringer tekkingen over tid. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon.

Usikker fremtidig funksjon betyr økt risiko for redusert tetthet og risiko for vanninntrenging med følgeskader.

Anbefalte tiltak

På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose.
Undertak og tekking med usikker fremtidig funksjon krever hyppigere tilsyn og behov for lokale utbedringer kan oppstå over tid. Dette er borettslaget sitt ansvar.

Bilder



TG 2

4. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 2008

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Inspeksjon var mulig i kneloft bak hems.
- Det er tegn til at det er etablert lufting av konstruksjonen ved spalter i takutstikk.

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 uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Netting i luftespalter i takutstikk er skadet. Det bør monteres ny netting eller tilsvarende god løsning. Dette er borettslaget sitt ansvar.

1. Avvik/Årsak: Utett insektsnetting

Netting i luftespalter i takutstikk er skadet.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at insekter kan trenge inn å lage bol/rede i konstruksjonen med risiko for skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ny netting eller tilsvarende god løsning. Dette er borettslaget sitt ansvar.

Bilder







TG 1 5. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2008
- Plassering: Utgang fra stue
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Plastheller på betonggulv
- Areal (TBA): 6 m²

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 1 **Mindre avvik**

Konstruksjonen og rekkverket fremstår stabilt. Måling med laser viser lett fall på gulv som leder vann mot ytterkanten.

6.1 BAD

TG 2

6.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2008
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

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**

Fuger mellom fliser i dusjhjørne er sprukket og har noe misfarging, og det er registrert hulrom bak fliser. Det er registrert misfarging i himling og sprukket flis nederst på vegg i dusjhjørne. Sprukne fliser bør skiftes og det bør i samme prosess kontrolleres om underlaget for flisene er stabilt og egnet. Himling bør overflatebehandles med egnet materiale.

1. Avvik/Årsak: Overflater

Fuger mellom fliser i dusjhjørne er sprukket, har noe misfarging og det er hulrom bak fliser som indikerer manglende vedheft.

Det er misfarging i himling som virker å komme av fuktbelastning over tid.

Det ble påvist sprukket flis nederst på vegg i dusjhjørne

Risiko/Konsekvens

Ved videre bruk så vil dette eskalere og fliser og fuger kan løsne helt.

Ved videre bruk kan dette eskalere til større skader i himling.

Forholdene kan føre til ytterligere oppsprekking over tid.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges for utbedringer og det anbefales dusjløsning som ikke gir vann dirkete på overflater.

Himling bør overflatebehandles med egnet materiale

Sprukne fliser bør skiftes og det bør i samme prosess kontrolleres om underlaget for flisene er stabilt og egnet.

Bilder



TG 2

6.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

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.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Toppen av slukrist ligger 15 mm lavere enn gulvet ved dør. Deler av gulvet er flatt, og det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørnet. Det er registrert avvik på gulv. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk, topp slukrist ligger 15 mm lavere enn gulv ved dør og deler av gulvet er flatt. Det er registrert bom eller hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking eller slitasje i fuger. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Planlegg for utskifting, og vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør. Deler av gulvet er flatt og det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne. Det er ikke godt sikring mot lekkasjer ut ved døren.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet.
Ved større lekkasjer så vil vann renne ut ved døren og føre til følgeskader.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

2. Avvik/Årsak: Bom/hulrom med sprukne fuger

Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking/slitasje i fuger.

Risiko/Konsekvens

Dette indikerer manglende vedheft med underlaget og gir risiko for at fliser og fuger løsner eller sprekker over tid ved belastning og normal bruk. Fuktpåvirkning kan også bidra til eskalering.

Anbefalte tiltak

Planlegg for utskifting. Avvikene indikerer at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.

Bilder



TG 2

6.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2008
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8.7% (Det ble boret hull i tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble ikke målt for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.)

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 2 **Vesentlige avvik**

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er hull etter oppheng i våtsone ved servant som har punktert bakenforliggende tettesjikt. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet. Det er fremvist bilde av tetting av hull etter befaring. Ingen tiltak nødvendig, men badet har vært i bruk over tid med disse hullene åpne.

1. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon betyr at alderen for tettesjikt/membran øker risikoen for nedsatt funksjon og utettheter som kan gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet.

2. Avvik/Årsak: Hull etter oppheng

Det er hull etter oppheng i våtsone ved servant som har punktert bakenforliggende tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

Det er fremvist bilde av tetting av hull etter befaring. Ingen tiltak nødvendig, men badet har vært i bruk over tid med disse hullene åpne.

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble boret hull i tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble ikke målt for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder. : **8.7** % (skade)

Bilder



TG 1 **6.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Speilskap
- Høyskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Gulvstående 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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr. -Normal bruksslitasje på innredning og sanitærutstyr

TG 2 **7. KJØKKEN**

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2008
- Type: Innredning med profilerte fronter
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det opplyses at blandebatteri og benkeplate er skiftet i senere tid. Det ytre benkeskapet mot søyle i stue er montert etter byggeår.

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**

Utette skjøter og lameller i gulv, samt stedvis avskallinger og påbegynt svelling i innredning og benk. Gjæringer på benk er ikke tette. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Stue/Kjøkken

Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
Innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Gjæringer på benk er ikke tette.

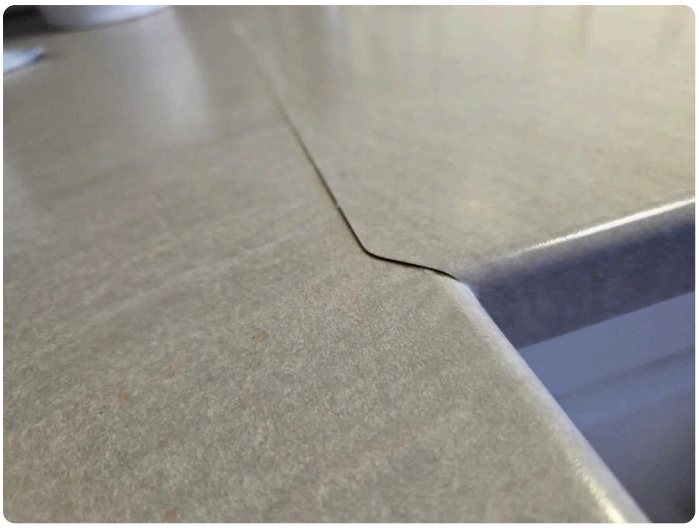
Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

Bilder







TG 2 8.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2007
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Teknisk bod
- Drenering rørskap: Ja
- Stoppekran plassering: Teknisk bod
- Stoppekran testet: Ja

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**

Det ble påvist rust i rørfordelingsskapet. Det anbefales å skifte ut rørfordelingsskapet.

1. Avvik/Årsak: Rust i rørfordelingsskap

Det ble påvist rust i rørfordelingsskapet og dette indikerer at det har ligger vann her tidligere.

Risiko/Konsekvens

Rust svekker skapets tetthet og eventuelt lekkasjevann kan bli ledet ut i veggkonstruksjon i stedet for ut på gulv via dreneringsventil. Dette gjør at eventuelle lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages tidlig og gir risiko for følgeskader i veggen og nærliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut rørfordelingsskapet.

Bilder



TG 1

8.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2008
- Antall liter: 200
- Plassering: Teknisk bod
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det ble ikke påvist lekkasjer fra bereder eller tilhørende komponenter.

TG 2

9. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2007
- Siste filterbytte: 2026
- Sist rengjort: ukjent

Kontrollspørsmål

- Er filteret lett tilgjengelig for kontroll og utskifting? Ja
- Er det synlige tegn til fukt eller mugg i filteret? Nei

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 2 **Vesentlige avvik**

Aggregatet er eldre enn 15 år, og usikker fremtidig funksjon er registrert. Jevnlig vedlikehold og rengjøring av anlegget er vesentlig for å opprettholde normal funksjon og det bør etableres rutiner for dette. Det kan planlegges utskifting av aggregatet.

1. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon for aggregat

Aggregatet er eldre enn 15 år og TG-2 gis for å belyse usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Alder på anlegget øker risiko for nedsatt funksjon og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og rengjøring av anlegget er vesentlig for å opprettholde normal funksjon og det bør etableres rutiner for dette. Det kan planlegges utskifting av aggregatet. Det er opplyst at borettslaget jevnlig utfører vedlikehold og kontroll.

10. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2008
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Teknisk bod
- Antall kurser: 10
- Sist el tilsyn: 26.04.2017
- Resultat av el tilsyn: Tilsyn avsluttet uten feil

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

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2008
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Installasjon av ladestasjon Zaptec PRO med bakplate og ny sikringskurs samt overspenningsvern. Utført av Riis Elektro AS., 15.12.2025
- Samsvarserklæring: Utskifting av sikring til elbillader fra 2×16 A til 4×16 A i hht tilbud 27.05.2026. Utført av Riis Elektro AS., 3.7.2026

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 er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ikke kjent, men det

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

Total: 10 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Yttervegger

Det er påvist mangelfull lufting bak kledning da det ikke er god spalte i bunnen eller i overkant på vegger. Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning. I mange tilfeller krever dette utskifting av kledning.

2 Vinduer og ytterdører

Ytterdør har slitasje på overflater og påbegynt svelling nederst. Takvindu har sprekker og svelling på innvendig omramming. Lokale utskiftninger, overflatebehandling og ytterligere undersøkelser anbefales.

3 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert mose på tekking og slitasje på overflaten. Undertak og taktekking har oppnådd en alder som tilsier at det skal gis TG-2 for å belyse usikker fremtidig funksjon. På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose.

4 Loft / takkonstruksjon

Netting i luftespalter i takutstikk er skadet. Det bør monteres ny netting eller tilsvarende god løsning. Dette er borettslaget sitt ansvar.

6.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Fuger mellom fliser i dusjhjørne er sprukket og har noe misfarging, og det er registrert hulrom bak fliser. Det er registrert misfarging i himling og sprukket flis nederst på vegg i dusjhjørne. Sprukne fliser bør skiftes og det bør i samme prosess kontrolleres om underlaget for flisene er stabilt og egnet. Himling bør overflatebehandles med egnet materiale.

6.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk, topp slukrist ligger 15 mm lavere enn gulv ved dør og deler av gulvet er flatt. Det er registrert bom eller hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking eller slitasje i fuger. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Planlegg for utskifting, og vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.

6.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er hull etter oppheng i våtsone ved servant som har punktert bakenforliggende tettesjikt. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet. Det er fremvist bilde av tetting av hull etter befaring. Ingen tiltak nødvendig, men badet har vært i bruk over tid med disse hullene åpne.

7 Kjøkken

Utette skjøter og lameller i gulv, samt stedvis avskallinger og påbegynt svelling i innredning og benk. Gjæringer på benk er ikke tette. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

8.1 VVS-installasjoner

Det ble påvist rust i rørfordelingsskapet. Det anbefales å skifte ut rørfordelingsskapet.

9 Ventilasjon

Aggregatet er eldre enn 15 år, og usikker fremtidig funksjon er registrert. Jevnlig vedlikehold og rengjøring av anlegget er vesentlig for å opprettholde normal funksjon og det bør etableres rutiner for dette. Det kan planlegges utskifting av aggregatet.

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.



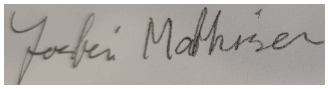
Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A

41443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



26/11/2026