

Tilstandsrapport



 Rekkehus over tre plan

 Johan Paulsens vei 26 A, 1738
BORGENHAUGEN

 SARPSBORG kommune

gnr. 1048, bnr. 7, fnr. 2

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 22602-26051

Referansenummer: BE8116

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Erik Pettersen



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

A black and white image of a handwritten signature, which appears to read 'Erik Pettersen'.

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med vest-vendt terrasse og veranda som ligger sentralt på Nordberg.

Rekkehuset har naturlig/mekanisk ventilasjon. Oppvarming via elektriske panelovner, varmepumpe (2023) og vedovn i kjeller.

Baderom med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg med standard konstruksjoner fra byggeår.

Kjøkken med innredning med profilerte fronter, det er utført kjøkken fornyer på fronter. Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål. Blandebatteri i rustfritt stål. Frittstående kombiskap kjøøl/frys.

Utgang fra stue til en solrik markterasse med utsyn til nærområdet.

Vaskerom med standard og konstruksjoner fra byggeåret. Det er montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med vegg til vegg teppe, frittstående servant og gulvmontert toalett.

Baderommet har innredning med heldekkende servant, med høyskap og dusjkabinett

Utvendig carport på ca. 16 m². og en utvendig bod på ca. 5 m². Ellers henvises det til rapporten i sin helhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus over tre plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger kun godkjent plantegning for 1. etasje fra kommunale opplysninger innhentet av megler.

Kjelleretasjen er mest sannsynlig ikke godkjent for varig opphold, men dette bør undersøkes med byggesak hos Sarpsborg kommune.

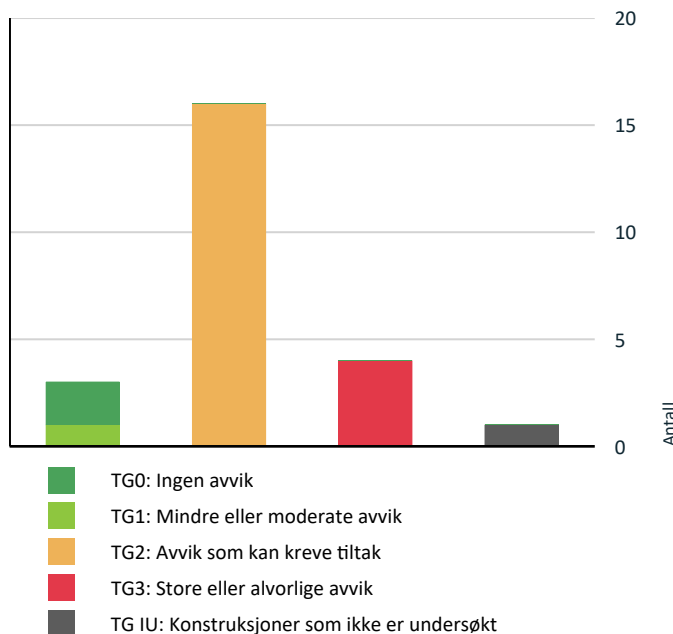
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring av rom i kjeller.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

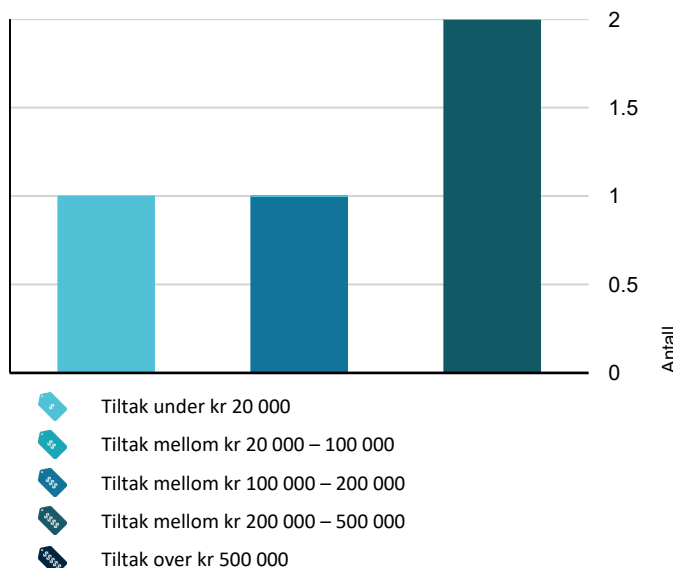
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over tre plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Carport [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TRE PLAN



Byggeår

1975

Standard

Se beskrivelse i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Salt-tak taket er tekking med takpanner fra ukjent alder.

Taket var snødekt ved befaring.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.

Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

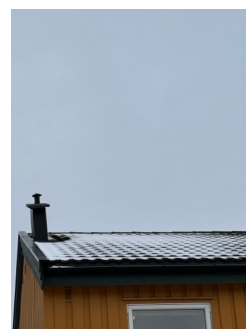
Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takplater eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og takteking, herunder undertak, lekter og ytterteking, i samsvar med NS 3600.

For deler av takkonstruksjonen og teking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på teking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Det påpekes at tak er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Nedløpsrør er ikke ført i bakken noen steder.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

Generelle anbefalinger:

Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Det påpekes at nedløp og beslag er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Noen kledningsbord har råde og er værslitt. Flere kledningsbord bør byttes.

Det er lite lufting bak kledning.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Det påpekes at yttervegger er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sal-tak konstruksjon.

Det er lite gangbart gulv oppe på loftet, som gjør inspeksjonen noe vanskelig av hele loftet.

Det ble målt med fuktmåler med pigg i takstoler, som viser ca. 10% fuktighet som er normale verdier.

Loftet er luftet.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det er forsvarlig å ferdes.

Det er ikke gangbart gulv over hele arealet, og videre ferdsel ville medført risiko for personskaade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige områder fra eksisterende adkomst.

Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon av utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

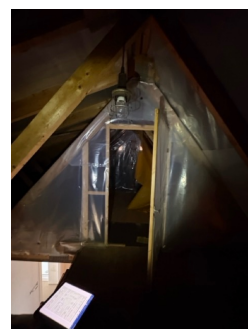
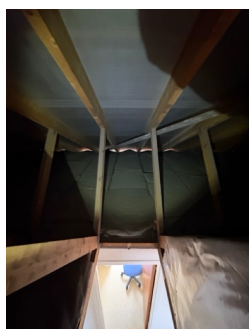
Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Vurderingene av yttertaket og tekking er derfor gjort fra bakkeplan med den begrensing dette innbefatter.

Det påpekes at takkonstruksjoner er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2007.

Noe værslitte trekarmer på vinduer ute.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport



Veranda og terrassedør

Terrassedør og verandadør med trerammer og 2-lags isolerglass fra antatt 2007.
Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punktering.
Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at dører er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.



Ytterdør

Ytterdør i tre.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret.
Det er kikkeshull i døren.

Tilstandsrapport

Noen skader på dørbled utvendig.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

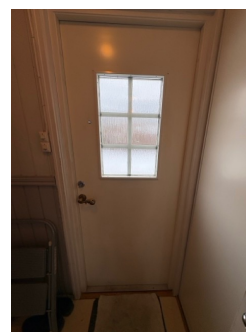
I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.

- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.

- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.

Det påpekes at dører er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en terrasse på til sammen ca. 16 m² og utgang fra soverommet i 2. etasje til en veranda på ca. 5 m².

Terrasse/gulv i impregneret trevirke på både terrasse og veranda.

Væslitt rekkverk, håndløper og terrassegulv på både terrasse og veranda.

Terrasse har skjevheter i konstruksjonen.

Terrassen var snødekt.

Rekkverk i trevirke på terrasse og veranda.

Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm på terrasse og 97 på veranda.

Dette er ikke innenfor dagens krav på verandaen.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassegulv, rekkverk, håndløper er væslitt på terrasse og veranda.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Terrassegulv, rekkverk og håndløper er værslitt på terrasse og veranda.

Konsekvens:

Værslitasje kan føre til redusert overflatebeskyttelse og økt fuktpåvirkning i treverket. Over tid kan dette gi oppsprekking, deformasjoner og svekket styrke, særlig i rekkverk og håndløper som er viktige for sikker bruk. Dersom vedlikehold utsettes, kan levetiden bli forkortet.

Tiltak:

Det anbefales rengjøring og overflatebehandling (beis/maling/impregnering) for å gjenopprette beskyttelsen. Skadde eller svekkede bord og rekkverksdeler bør skiftes ut ved behov. Rekkverk bør samtidig kontrolleres for tilstrekkelig stabilitet og høyde i henhold til TEK.

AVVIK:

Konstruksjonene har skjevheter på terrasse.

Konsekvens:

Skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i bærekonstruksjonen. Dette kan føre til ujevn belastningsfordeling og redusert stabilitet over tid. Dersom forholdet utvikler seg, kan det påvirke sikker bruk og i enkelte tilfeller komme i konflikt med krav til sikkerhet og stabilitet i TEK.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av bærekonstruksjon, fundamentering og innfestinger for å avklare årsak og omfang. Mindre skjevheter kan ofte rettes opp med justering og forsterkning, mens større avvik kan kreve delvis ombygging eller utskifting av konstruksjonsdeler. Videre utvikling bør følges med jevnlig kontroll.

AVVIK:

Terrasse var snødekt ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens:

Snødekke begrenser muligheten for visuell kontroll av overflater, rekkverk og detaljer. Eventuelle skader, slitasje eller avvik kan derfor ikke utelukkes på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å foreta en ny visuell gjennomgang når forholdene tillater dette. Videre bør terrasse følges opp med normalt ettersyn og vedlikehold.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tre trapp ved inngangsparti.

Trappetrinn er værslitt.

Tilstandsrapport

Rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.
Dette er innenfor dagens krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappetrinn og rekkverk bærer preg av å være værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel og rekkverk.

Konsekvens:

Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre.
Yttervegger i trekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med stående kledning.
Sal takkonstruksjoner i tre, dekket med takpanner.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser

Fellesarealer:

Asfalt ved inngangsplan.
Ellers asfalterte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

Vinylbelegg på bad/wc, toalett-rom (teppe), kjøkken, entré, soverom.
Parkett, laminat og betonggulv i øvrigerom.

Vegger:

Baderomsplater på bad/wc og baderomstapet på toalett-rom.
Ellers malte strie tapet.

Himlinger:

Malte flater og trepanel.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m og 2,05 m i kjellerrom.

Boligen har merker/hakk på overflater som vegg og gulv. Rekkehuset har eldre overflate standard.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer i vegg etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaringsrapport.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-18 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Kjellerrom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 18 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

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

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 15–18 mm gjennom flere rom.

Konsekvens:

Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:

Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.



TG 3 Pipe og ildsted

Vedovn i kjellerrom av ukjent alder.
Ildsikker stålplate foran vedovn.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

AVVIK:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. (Lektet opp gulv i kjellerrom).

Konsekvens:

Manglende ildfast plate gir redusert beskyttelse av gulvet mot glør, sot og varme. Dette kan over tid medføre økt slitasje eller skade på gulvets overflate ved bruk av ildsted og ved feiing.

Tiltak:

Det anbefales å etablere ildfast plate under sotluke/feieluke og foran ildstedet for å beskytte gulvet. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og vil bidra til bedre sikkerhet i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens:

Alder på pipen tilsier at den er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om pipen fremstår funksjonell, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp pipen med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger av ildsted eller pipe kan det vurderes tiltak som sikrer tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betongvegger og utforet vegg.

Ved hulltaking i kjellerrom ble det påvist bruk av plast mot grunnmur. Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen.

Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.

Fukt som fanges inne i veggene vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne i kjellerrom. Det ble registrert fuktverdier, 75% relativ luftfuktighet (RH).

Det ble også brukt fuktmåler med pigg på bunnsvill på utford vegg, denne viste at svill hadde 43-59% fuktighet. Dette er høyt og utenfor normale fuktverdier.

Gulvet i kjellerrom er tilfarergulv oppå betonggulv. Det ble også tatt hull i dette gulvet, da nivået på fuktighet i bunnsvill mot utlektet yttervegg var så høyt. Det ble registrert fuktverdier, 68% relativ luftfuktighet (RH).

Det er utført fuktmåling med pigg i gulvbjelker (tilfarer) mot yttervegg. Målingen viste 100 % fuktighet, noe som er betydelig over normale verdier for trevirke. Oppført gulv mot yttervegg er en konstruksjon som generelt anses som risikoutsatt, da fukt fra yttervegg og betongsåle kan påvirke og trekke inn i

Tilstandsrapport

gulvbjelker og tilstøtende materialer.

Det er registrert sammenfallende fuktpåvirkning i isolasjon i utlektet vegg og i tilfarergulv konstruksjon. Forholdet tilsier behov for nærmere undersøkelser av yttervegg og gulvkonstruksjon i kjellerrommet for å avklare omfang og årsak.

Ellers ingen unormale avvik på selve panel på vegger. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Noe løs puss/flak som dette av på betongvegger, registret rustet armering i betongvegger (yttervegger).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt(overflate søk) på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng der dette var mulig.

Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor, der betongvegger var synlige.

Registrert noe saltutslag.

De fleste flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er register noe løs betong flak på yttervegger/puss innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Lokal utbedring må utføres.

AVVIK:

Det er gjennom målinger påvist svært høyt fuktnivå i trevegger og oppforet tregulv i underetasje/kjeller. Måling i bunnsvill på utforet vegg viste ca. 43–59 % fuktighet og måling i tilfarergulv viste ca. 100 % fuktighet. Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader. Det er også indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens:

Det er registrert fuktverdier som ligger langt over det treverk tåler over tid. Dette gir høy risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner mot grunn, og påvist råte viser at skade allerede har oppstått. Forholdet kan påvirke bæreevne i utsatte deler og bidra til redusert innneklima. Omfanget av skader i lukkede konstruksjoner er usikkert. Løsningen er ikke i tråd med forutsetningene for fuktsikring mot terreng i TEK.

Tiltak:

Det anbefales snarlig og grundig kartlegging av skadeomfang ved ytterligere åpning av konstruksjoner. Fuktskadet og råteskadet materiale må fjernes og erstattes. Årsak til fuktinntrenging må avdekkes og utbedres, for eksempel ved forbedring av drenering, utvendig fuktsikring av grunnmur og etablering av tilfredsstillende fuktsperre mellom mur og treverk. Oppbygging må utføres i samsvar med krav til fuktsikring i TEK.

AVVIK:

Det er registrert løse betongflak på yttervegger og avskalling av puss innvendig. Det er også observert rustangrep på armering i betongvegger der puss/betong har falt av og noe saltutslag på vegger.

Konsekvens:

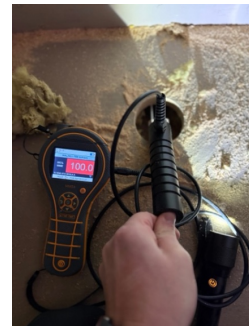
Avskalling og synlig korrosjon på armering indikerer at betongen har fått redusert beskyttende funksjon rundt armeringen. Over tid kan dette føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Forholdet kan medføre redusert bestandighet og økt behov for vedlikehold. Skadeomfanget bak synlige områder kan være større enn det som fremgår ved visuell kontroll. Forholdet er ikke i samsvar med forutsetningene om tilstrekkelig bestandighet og beskyttelse av armering i TEK.

Tiltak:

Løse partier må fjernes til fast og bærekraftig underlag. Korrodert armering bør rengjøres og behandles, og skadede områder repareres med egnet reparasjonsmørtel. Det anbefales å vurdere omfanget nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader. Videre tiltak må sikre tilstrekkelig overdekning og beskyttelse av armering i tråd med krav til bestandighet i TEK.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Lukket/åpen trapp i tre mellom etasjene fra byggeår.

Lukket trapp fra 1-2 etasje:
Rekkverk på begge sider av trappeløpet.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 84 cm.
Bredde på trapp er målt til ca. 95 cm.

Åpen trapp i kjeller:
Rekkverk på en sider av trappeløpet.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 84 cm.
Bredde på trapp er målt til ca. 80 cm.
Høyde mellom opptrinn ble målt til ca. 14 cm.

Dette er ikke innenfor dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Eldre trapper fra byggeår, med noen merker og hakk.

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

AVVIK:

Eldre trapp fra byggeåret. Trappen fungerer i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

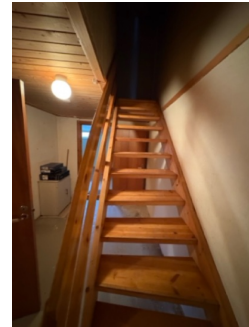
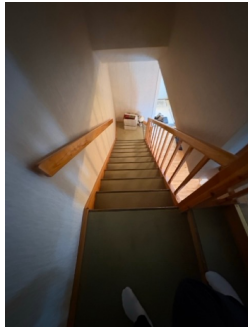
Konsekvens:

Eldre trapper er ofte utformet etter tidligere praksis og kan ha lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves i dag. Dette kan gi økt risiko for uhell sammenlignet med nyere løsninger, selv om trappen fremstår funksjonell ved befarings.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som kan bedre sikkerheten, for eksempel forbedring av rekkverk, håndløper eller trinnutforming. Tiltakene kan tilpasses eksisterende trapp og gjennomføres uten full utskifting, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Glatte/profilerte innerdører fra byggeåret.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder. Eldre dører er ofte noe skjeve og kan oppleves som tyngre å lukke og låse.

Konsekvens:

Eldre dører kan ha noe slitasje og mindre justeringsavvik som påvirker funksjon. Dette kan gi redusert brukskomfort og noe økt luftlekkasje. Forholdet vurderes i hovedsak som aldersrelatert og normalt ut fra forventet levetid.

Tiltak:

Det anbefales justering av hengsler og låskasse ved behov. Tetningslister kan skiftes dersom disse er slitt. Utskifting kan vurderes dersom funksjon eller tetthet ikke lar seg tilfredsstillende forbedre med enkle tiltak.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc - Adkomst fra gang i 2. etasje.

Baderomsplater med konstruksjoner fra byggeårene.

Vinylbelegg på gulv.

Plastsluk fra byggeåret.

Det er innredning med heldekkende vask og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Baderom med standard og konstruksjoner fra byggeåret.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

AVVIK:

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til å tåle normal bruk. Vaskerommet er fra byggeåret.

Konsekvens:

Eldre våtrom har ofte løsninger og materialbruk som gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerhet og videre funksjon sammenlignet med dagens krav. Selv om rommet kan fungere i dag, er det økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning over tid ved normal bruk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering av våtrommet for å oppnå et funksjons- og sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens krav i TEK. Tiltakets omfang kan tilpasses behov og planlagte oppgraderinger, og bør vurderes helhetlig ved eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

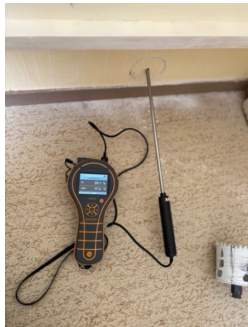
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved

Tilstandsrapport

senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom - Adkomst fra gang i kjeller fra byggeåret.

Betongvegger med konstruksjoner fra byggeårene.

Malt betonggulv.

Plastsluk fra byggeåret.

Maling har flasket av flere steder, samt løs puss/flak av gått av på vegger.

Det er opplegg for vaskemaskin og en frittstående utslagsvask.

Vaskerom med standard og konstruksjoner fra byggeåret.

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.

Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

Baderommet/vaskerommet har oversteget forventet levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Vurdering av avvik:

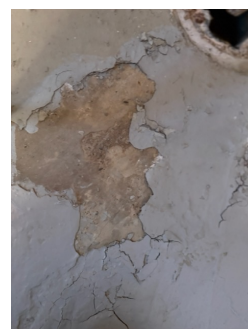
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da våtsoner grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med foilerte profilerte fronter fra byggeåret.
Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål.

Frittstående kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet har merker/hakk på overflater og benkeplate.
Normal slitasje da kjøkkenet er eldre.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tiltak:

AVVIK:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse. Kjøkkenet er fra byggeår.

Konsekvens:

Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.

AVVIK:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens:

Skader og slitasje utover det som er forventet ut fra alder kan påvirke funksjon og brukskvalitet. Overflater kan ha redusert motstand mot fukt og daglig belastning, noe som over tid kan gi ytterligere forringelse. Forholdet vurderes som alders- og bruksrelatert, men med behov for oppgradering.

Tiltak:

Det anbefales utskifting eller oppgradering av skadede fronter, benkeplater og overflater ved behov. Mindre skader kan utbedres lokalt dersom funksjon og tetthet opprettholdes. Full utskifting av kjøkken kan vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre kjøkken ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Eldre kjøkkenventilator, alder er ukjent.

Konsekvens:

Eldre ventilatorer kan ha redusert kapasitet og effekt sammenlignet med dagens standard. Dette kan gi svakere avtrekk og økt belastning på kjøkkenets inneklima ved matlaging. Manglende dokumentasjon på alder og vedlikehold gir usikkerhet om restlevetid og funksjon. Forholdet kan avvike fra dagens krav til ventilasjon slik forutsatt i TEK.

Tiltak:

Funksjon bør kontrolleres, herunder avtrekk og rengjøring av filter og kanaler. Dersom kapasitet eller funksjon ikke er tilfredsstillende, anbefales utskifting til ventilator med tilstrekkelig ytelse i henhold til krav i TEK.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og innredning med servant.

Vinylbelegg med vegg til vegg teppe oppå gulv uten elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

AVVIK:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk. Etter NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens:

Naturlig avtrekk gir begrenset og mer variabel luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan føre til noe redusert lukt- og fuktjerning og gir et lavere funksjonsnivå enn det som forventes etter dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk i toalettrommet for å bedre ventilasjonen. Tiltaket kan ofte gjennomføres med enkle tilpasninger og vil bidra til å oppfylle dagens funksjonskrav i TEK.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørøpplagg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør og forniklede/forkrommede rør som er åpen og med plast i boligen.

Tilstandsrapport

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber og plastrør.

Dusjkabinett er tilkoblet til vann av en bekjent av eier, personen er ikke fagmann.

Stoppekraner er lokalisert på vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger i forbindelse med tilkobling av dusjkabinett.

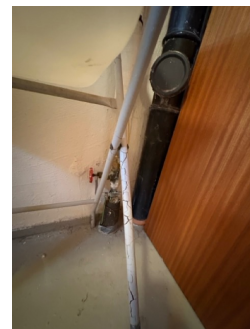
Konsekvens:

Arbeid på vanninstallasjoner uten dokumentert fagutførelse kan medføre usikkerhet knyttet til tetthet, utførelse og varighet. Feil utførelse kan over tid gi lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om arbeidet er utført i tråd med krav til vanninstallasjoner i TEK.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av utført arbeid av kvalifisert rørlegger for å verifisere tetthet og forskriftsmessig utførelse. Eventuelle avvik bør utbedres.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Avløpsrør

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.
Volum: 200 liter.

Produksjonsår: 2004.
Berederen er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.

Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

AVVIK:

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens:

Alder på varmtvannstanken tilsier at den har passert forventet levetid. Dette gir økt risiko for redusert driftssikkerhet og lekkasje over tid, selv om tanken fungerer ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp varmtvannstanken med økt oppmerksomhet. Ved tegn til svikt, eller som et forebyggende tiltak, kan det vurderes utskifting til en nyere løsning i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport



TE 1 Andre installasjoner

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Anlegget er gammelt, ELTEL har skiftet måler i 2018.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpt såle, med betongvegger antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser.

Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder, det er observert knotteplast uten topplist.

Det meste av dreneringen er skult under bakken.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.

Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.

Tilstandsrapport

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

Det påpekes at utvendig fuksikring og drenering er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Mangler topplst på grunnmursplast rundt boligen der, drenering er synelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

AVVIK:

Det er, basert på observasjoner, påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er målt ca. opp mot 60% fukt i tre svill på utforet vegg i rom under terreng (kjellerrom) og 100% fukt i tilfarergulv.

Konsekvens:

Forhøyet fukttinnhold i bunnsvill indikerer fuktpåvirkning fra grunnen og gir usikkerhet knyttet til dreneringens og tettesjiktets funksjon. Dersom forholdene vedvarer, kan dette over tid føre til økt slitasje på materialene og behov for ytterligere oppfølging.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Videre tiltak kan vurderes basert på funn, og kan omfatte forbedring av drenering, tettesjikt eller lokale utbedringer av berørte konstruksjoner, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Konsekvens:

Når dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for redusert drenerende effekt over tid. Dette kan gi noe økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, selv om det ikke nødvendigvis er observert konkrete fuktproblemer ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forhold som kan indikere redusert dreneringsfunksjon, som fuktmerker eller avvik innvendig. Ved fremtidige terreng- eller grunnarbeider bør dreneringens tilstand vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige tiltak utføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Det mangler topplst på grunnmursplast rundt boligen. Drenering og avslutning av grunnmursplast er synlig over terreng.

Konsekvens:

Manglende topplst kan føre til at jord, vann og smuss trenger ned bak grunnmursplasten. Dette kan redusere funksjonen til fuksikringen og over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur. Forholdet er ikke i tråd med forutsetningene for fuksikring av konstruksjoner mot terreng i TEK.

Tiltak:

Det anbefales å montere topplst med korrekt avslutning og tetting mot grunnmur. Avslutningen bør utføres slik at vann ledes bort fra konstruksjonen og fuksikringen ivaretas i henhold til krav i TEK.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn.

For byggetiden var det vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon, men dette er ikke dokumentert for takstmannen.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

AVVIK:

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens:

Løs puss indikerer redusert heft mellom puss og underlag, ofte som følge av fukt, bevegelser eller normal aldring. Forholdet kan over tid føre til videre avskalling og behov for vedlikehold, men gir ikke nødvendigvis indikasjon på konstruktive skader.

Tiltak:

Det anbefales å fjerne løs puss og utbedre overflatene med egnet reparasjon. Samtidig bør eventuelle årsaker til redusert heft vurderes for å begrense videre utvikling, i tråd med dagens krav i TEK.



TG 0 Terrenghforhold

Flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Terrengh rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliiv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terrengh bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliiv. Der terrenghforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, masstyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

TG 2 Carport

Det er oppført en carport som tilhører boligen, denne har en størrelse på ca. 16 m².

Carporten er oppført med takkonstruksjoner i saltak med takpanner.

Det er registrert noe svertesopp i innvendig i carporten på vegg og noen skjeve bæringsstolper/fundamenter.

Bod på ca. 5 m² bak carport.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i takkonstruksjon/vegg innvendig i carport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Det er registrert svertesopp i takkonstruksjon/vegg innvendig i carport.

Konsekvens:

Svertesopp indikerer at det har vært eller er forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Dette kan skyldes kondens, mangelfull ventilasjon eller fuktinntrenging. Over tid kan vedvarende fukt føre til ytterligere biologisk vekst og redusert bestandighet i treverket. Forholdet er ikke i tråd med forutsetningene om fuktsikre konstruksjoner i TEK. Omfanget av fuktpåvirkningen i tilstøtende bygningsdeler er usikkert.

Tiltak:

Årsak til fuktbelastningen bør kartlegges, herunder kontroll av ventilasjon, lufting og eventuell lekkasje. Fuktkilde må utbedres. Angrepet overflate kan rengjøres, og skadet materiale må skiftes dersom det avdekkes nedbrytning. Konstruksjonen bør sikres slik at fuktforholdene holdes innenfor anbefalte nivåer i henhold til TEK.

AVVIK:

Det er registrert skjeve bæringsstolper og/eller fundamenter for tak på carport.

Konsekvens:

Skjevheter i bærende konstruksjoner kan indikere setninger i fundament eller deformasjon i stolper. Dette kan påvirke lastoverføring og stabilitet over tid. Dersom utviklingen fortsetter, kan det gi økt belastning på tilstøtende konstruksjoner og redusert sikkerhetsmargin. Omfang og årsak til skjevheten er ikke nærmere avklart.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere fundamentering og innfesting for å avklare årsak til skjevheten. Eventuelle setninger bør utbedres ved oppretting og sikring av fundamenter. Skadde eller deformerte stolper må rettes opp eller skiftes ved behov. Videre tiltak bør sikre tilfredsstillende bæreevne og stabilitet i henhold til krav i TEK.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

AVVIK:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, som er av eldre dato.

Konsekvens:

For eldre elektriske anlegg foreligger det ofte begrenset dokumentasjon og oversikt over utførelse og senere endringer. Det er ikke påvist konkrete feil ved befaring, men anleggets alder gir noe usikkerhet knyttet til samsvar med dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. En slik gjennomgang vil kunne avklare anleggets tilstand og gi trygghet for videre bruk, samt avdekke eventuelle behov for enkle justeringer i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:

Når det ikke er gjennomført radonmålinger og det ikke foreligger radonsperre, kan radonforholdene i boligen ikke verifiseres. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til innemiljøet, uten at det foreligger indikasjoner på forhøyede nivåer.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes enkle og egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet(kjeller), og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav i begge trappene.

Konsekvens:

Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde gir redusert støtte og fallsikring ved bruk av trappen. Forholdet kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet, sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere montering av håndløper på vegg og tilpasning av rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten. Tiltakene kan ofte gjennomføres med enkle tilpasninger uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av terrasse. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens:

Større åpninger i rekkverk kan medføre økt risiko for at barn kan komme gjennom eller sette seg fast. Forholdet er ikke uvanlig i eldre boliger, men avviker fra dagens sikkerhetsnivå slik det er beskrevet i TEK.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene, for eksempel ved ettermontering av egnede sikringstiltak. Tiltaket kan tilpasses eksisterende løsning for å oppnå et sikkerhetsnivå som i større grad samsvarer med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav på kjellertrapp.

Konsekvens:

Større åpninger mellom trinn kan medføre økt risiko for at barn kan komme i klem eller falle gjennom. Forholdet er ikke uvanlig i eldre trapper, men gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav i TEK.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene, for eksempel ved ettermontering av egnede sikringstiltak. Løsningene kan tilpasses eksisterende trapp for å bedre sikkerheten uten full utskifting, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Samlet avvik for helse, miljø og sikkerhet:

AVVIK:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Rekkverk på balkong/terrasse og i innvendige trapper har høyder under dagens krav. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens:

Manglende radonmåling og radonforebyggende tiltak gir usikkerhet knyttet til innemiljø og mulig radoneksponering. Forhold ved trapper og rekkverk med lav høyde og store åpninger øker risiko for fall og ulykker, spesielt for barn. Samlet sett tilfredsstiller ikke forholdene dagens krav til sikkerhet, helse og miljø slik forutsatt i TEK. Risikoen vurderes som økt sammenlignet med dagens standard, men må ses i sammenheng med byggets alder.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivå, og eventuelt etablere egnede radonreduserende tiltak ved behov. Innvendig trapp bør utstyres med håndløper. Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til personsikkerhet i TEK. Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet og et mer forutsigbart innemiljø.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

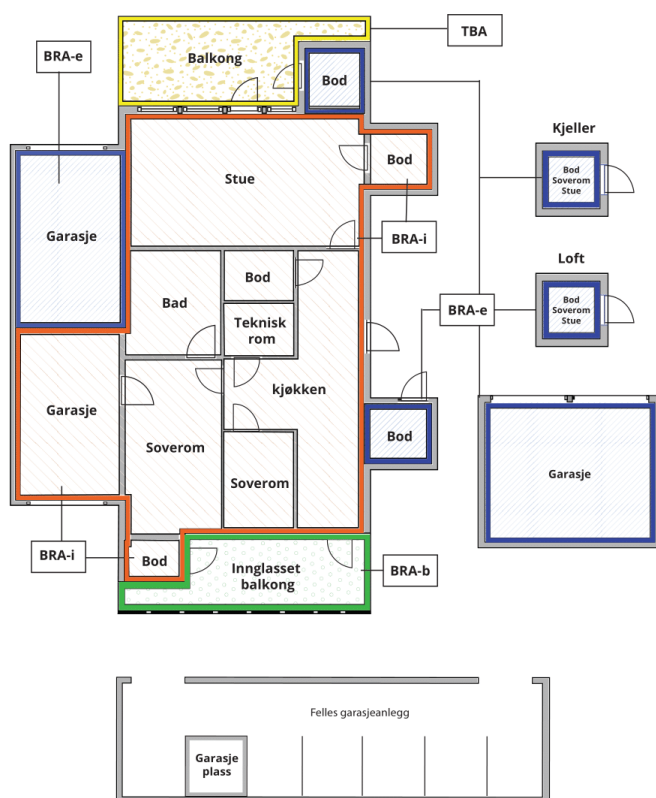
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus over tre plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55	5		60	16
2. Etasje	51			51	5
Kjeller	47			47	
SUM	153	5			21
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, tre soverom, toalettrom, bad/wc		
Kjeller	Gang, to boder, vaskerom, kjellerrom		

Kommentar

1 Etasje:

Entrè, gang, kjøkken og stue.

2. Etasje:

Tre soverom, gang, toalettrom og bad/wc.

Kjeller:

Gang, to boder, vaskerom og kjellerrom.

Utgang fra stue til en markterasse på ca 16 m² og utgang til en veranda på 5,4 m².

Carport ved inngangsparti på ca. 16 m² med en utvendig bod bak på ca. 5 m².

Parkering etter gjeldende bestemmelser i borettslaget.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Det er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Det betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Det er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger kun godkjent plantegning for 1. etasje fra kommunale opplysninger innhentet av megler.

Kjelleretasjen er mest sannsynlig ikke godkjent for varig opphold, men dette bør undersøkes med byggesak hos Sarpsborg kommune.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring av rom i kjeller.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Sidsel Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	7	2	0	23220 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Johan Paulsens vei 26 A			
Hjemmelshaver Ulstrupsvei Borettslag			

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULSTRUPSVEI BORETTSLAG	953102463		USBL - 22 98 38 00	Skrøder Gudrun Pauline Teigen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	39 175 31.12.2025	100 587 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med vest-vendt markterrasse med attraktiv, sentral beliggenhet på Nordberg. Rekkehuset er etablert boligområde på Nordberg/Bede, i nær tilknytning til Hafslund/Borgenhaugen. Området består alt vesentlig av eldre boligbebyggelse og landbruksarealer, og det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og bussholdeplass. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 2,5 km.

Borgenhaugen, tettbebyggelse i Sarpsborg kommune, og ligger på raet like sørøst for Sarpsborg sentrum. Borgenhaugen utgjør sammen med Hafslund i nordvest og Klavestadhaugen og Sandbakken i sørøst en sammenhengende bymessig bebyggelse som utgjør den østligste delen av tettstedet Sarpsborg. På Borgenhaugen finner du bl.a. Skjeberg Rådhus, Skjeberghallen og Iseveien kjøpesenter. Her har du det meste du skulle trenge fra treningssenter, café, apotek, frisør og butikker. I nærheten finner du Hafslundskogen og Hafslund hovedgård. Ønsker du en lengre trimrute finner du flott gang- og sykkelsti langs Glomma på begge sider ned til Fredrikstad og tilbake.

Om tomten

Felles festet tomt på 23.200 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Området rundt Johan Paulsens vei er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen mm. Parkering i egen carport utenfor boligen. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 7.205,- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm. Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører. For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven. På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Bygning oppført i 1975 i tre konstruksjoner/betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen har ferdigattest datert: 03.07.1975. Borettslaget består av flere andelseiere. Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Antatt støpt betongmur til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk. Brannskillere av trekonstruksjoner. Rekkehuset har stående trekledning. Sal-takkonstruksjon dekket med takpanner. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87375456			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besøkt fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Forutsetninger

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaring