

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Kirkegata 28 , 1767 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 160, bnr. 146, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 12218-1525

Referansenummer: FF9581

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i fjerde etasje i et bygg med næring i første og flere leiligheter i andre, tredje og fjerde. Det er to forskjellige oppganger til leilighetene. Bygget har høy alder. Det ble gjort endel oppgraderinger midt på 1990-tallet i forbindelse med ombygginger. Det foreligger en rapport på felles deler som viser at det må beregnes noe vedlikehold og oppgraderinger på sikt. Innvendig så fremstår leiligheten som jevnlig vedlikeholdt. Det er ikke mottatt tilbakemelding fra eier på opplysninger om etananlegget.

Det foreligger en tilstandsrapport på felles deler. Rapporten er utarbeidet av Taksthuset i 2020. Det er utarbeidet en anbefalt vedlikeholdsplan i rapporten. Bygningsdeler som omfattes i rapporten er ikke inkludert i denne rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er tilgang til loft via en isolert luke i gavl i stue/kjøkken. Loftet er isolert med blåseisolasjon. Plassbygde takstoler og undertak av stående rupanel.

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er fra ca 1997. Velux-takvinduer. Det er montert lyd- og brannør inn til leiligheten fra felles gang. Skyvedør ut til balkong.

Inntrekk terrasse med gulv tekket med Sanafil. Det er lagt tregulv over tekkingen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett. Det er lagt varmemefolie i alle rom unntatt soverommet. Malte overflater på vegger og panel og malt gips i tak. Noen synlige dragere og takstoler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har malt våtromstapet. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler ikke testet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fronter og benkeplate er foliert i senere tid. Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert sprutsikring på vegg over benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran er plassert synlig i benkeskap. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en ventil i vegg på kontoret. Ellers kun ventiler i vinduer.

Det er montert en 100 liters varmtvannsbereder i kjøkkenskapet.

Sikringsskapet er plassert i entréen. Det er 9 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Inntakssikring og måler sitter i et skap i felles gang.

Det er montert en husbrannslange i kjøkkenskapet. Røykvarsler observert, ikke funksjonstestet. Det er felles varslings anlegg for felles trapperom, uten tilknytning til leiligheter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

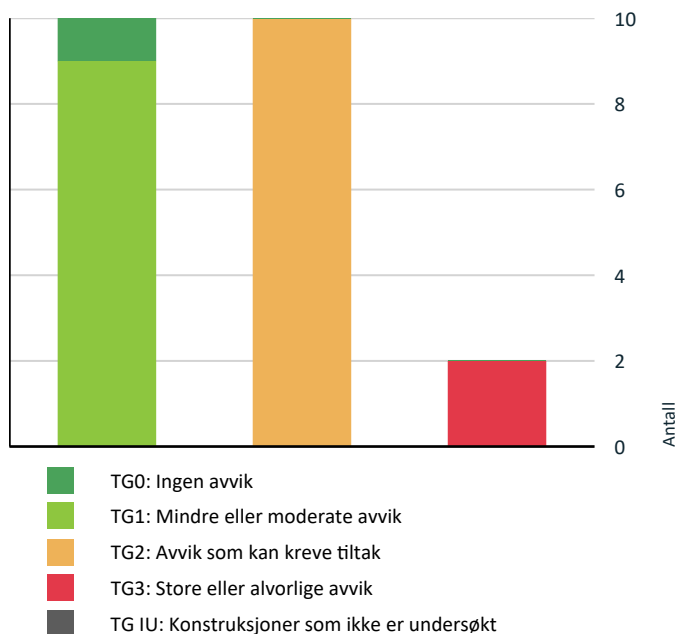
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene stemmer ikke helt overens med leiligheten. Planløsningen er noe endret. Trolig fra ombyggingsår i 1996. På terrassen er det bygget et lite rom som fungerer som kontor. Dette fremkommer ikke på tegningene i det hele tatt. Veggene der inngangsdøren er er bygget skrå, slik at entré er noe større. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

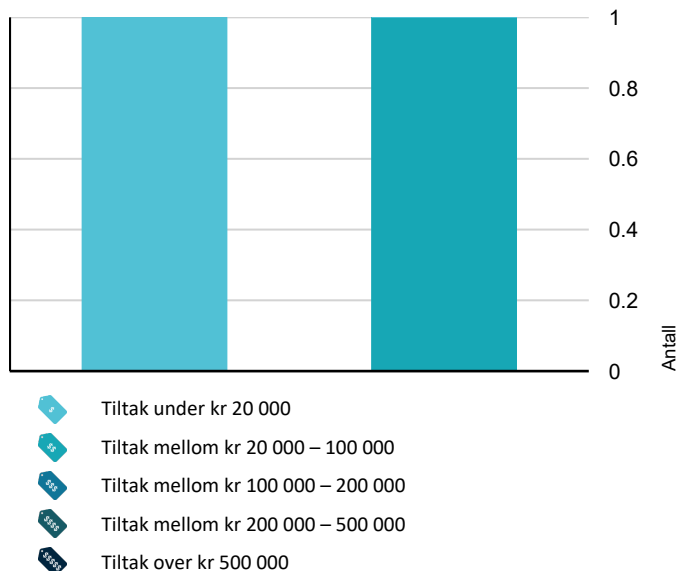
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1911

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Lagt tregulv på terrassen
2022	Modernisering	Montert nytt beslag under terrassedøren
2022	Modernisering	Malt taket
2022	Modernisering	Lagt varmekabler og nytt belegg på badet (Rikelektro varmekabler, ellers egeninnsats)
2022	Modernisering	Lagt varmemefolie og ny parkett i stue/kjøkken og entré (Rikelektro varmemefolie, ellers egeninnsats)
2022	Modernisering	Lagt nytt parkettgulv på soverom
2022	Modernisering	Ny kurs til oppvaskmaskinen (Rikelektro)
2022	Modernisering	Foliert fronter og benkeplate på kjøkken
2022	Modernisering	Montert nye hvitevarer på kjøkkenet

UTVENDIG

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er tilgang til loft via en isolert luke i gavl i stue/kjøkken.
Loftet er isolert med blåseisolasjon.
Plassbygde takstoler og undertak av stående rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i skråtak.

Senteravstanden mellom takstoler er over cc60.

Det ble målt opp til 18,6 vekt% i undertaket på befaringsdagen. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Evt. lufting i raft bør også undersøkes nærmere. Generelt anbefales det god lufting med minimum 5 cm spalter.

Forhøyde fukt verdier i under tak vil variere med årstider og anbefales overvåkes jevnlig og følge utviklingen. Nærmere undersøkelser anbefales.



! TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er fra ca 1997.
Velux-takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er fuktmerker og flass i maling/lakk spesielt på takvinduer. Synlig svartsopp.

Det ene takvinduet har et ødelagt håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Det ødelagte håndtaket må skiftes.

Vanlige tegn på at vinduer trenger justering inkluderer trekk, vanskeligheter med å åpne eller lukke, ujevne gap, og vannlekkasje. Normal vedlikeholds intervall er fra 1 til 5 år. Eldre/opprinnelige vinduer har dårligere tetting og isolasjonsevne enn dagens produkter. Utskifting vil føre til redusert energiforbruk til oppvarming av boligen.



! TG 2 Dører

Det er montert lyd- og brannør inn til leiligheten fra felles gang. Skyvedør ut til balkong.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er noe råde i nedkant på skyvedøren til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skyvedøren anbefales skiftet, eller lokal utbedring av råde i dørkarm.



Råde i karm

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inntrekk terrasse med gulv dekket med Sanafil. Det er lagt tregulv over tekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er lagt terrassebord over tekkingen. Dette gjør at det ikke er tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Tekkingen er ikke trekt opp under dør. Det er festet et beslag som går opp under døren.

Flass i kledning innvendig på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjøres tiltak på terrasse gulv, så det er mulig å rengjøre gulv under terrassebord.

Det må utbedres beslag under dør, mellom tekking og underkant terrasse dør. Det er fare for vanninntrenging under terrassedør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Andre utvendige forhold

Det foreligger en tilstandsrapport på felles deler. Rapporten er utarbeidet av Taksthuset i 2020. Det er utarbeidet en anbefalt vedlikeholdsplan i rapporten.

Bygningsdeler som omfattes i rapporten er ikke inkludert i denne rapporten.

Det var synlig vannansamlinger på gulv i kjellerbod. Musefeller observert i kjeller. Det anbefales nærmer undersøkelser rundt dette, eventuelt fra sameiet.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv med parkett. Det er lagt varmefolie i alle rom unntatt soverommet. Malte overflater på vegger og panel og malt gips i tak. Noen synlige dragere og takstoler.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Eier har avrettet gulvet nylig. Det ble målt planavvik på 5-10 mm, målt i stue/kjøkken og soverom. Målt med laser over hele gulvet.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i hht tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg er lagt nytt 2022 i følge eier og kvittering fremvist, sluk er byttet i 2022 på egeninnsats ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapeten er trolig fra ca 1997, men er malt i senere tid. Det er ikke fuget i overgang oppbrett/vegg. Oppbretten er løs bak dusjkabinettet.

Noen merker og hakk, både på vegger og i himling.

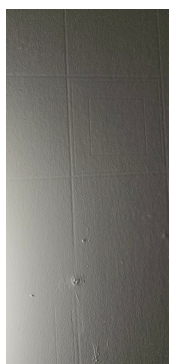
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater på vegger bør regnes oppgradert. Høy alder vil gi dårligere fuksikring, og det vil være fare for fuktinntregning i bakenliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler ikke testet.

Det ble målt fall til sluk 25mm fall fra topp sluk til gulv ved dør. Oppbrett av membran ved terskel er over krav på 25 mm.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegget er ikke synlig sveiset i hjørne ved toalett. Det er kun benyttet silikon. I våtrom (bad, vaskerom) er sveising avgjørende for å skape en fullstendig vanntett barriere, beskytte undergulvet og hindre fuktrelaterte skader. Våtroms tapet som er overmalt har en høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Membran på vegg nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran, anbefales det montering av dusjkabinett.



Silikon i jørne gulvbelegg



Utett rør gjennomføring i vegg



Ikke synlig belegg/membran under klem ring



Plast sluk under dusjkabinett

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekken under døren bør være på 10 mm for å gi tilstrekkelig med gjennomlufting av badet. Sprekken her er noe for smal. Vil kunne gi økte fuktutfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft til badet bør økes.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

Dusjsone grenser mot naboskille. Hulltaking fra tilstøtende rom er foretatt fra soverom inn mot servant.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fronter og benkeplate er foliert i senere tid.

Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er montert sprutsikring på vegg over benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er svelling i dekkside ved kjøleskap og i skjøter på benkeplaten.

Noe luft under foliering og løs foliering.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

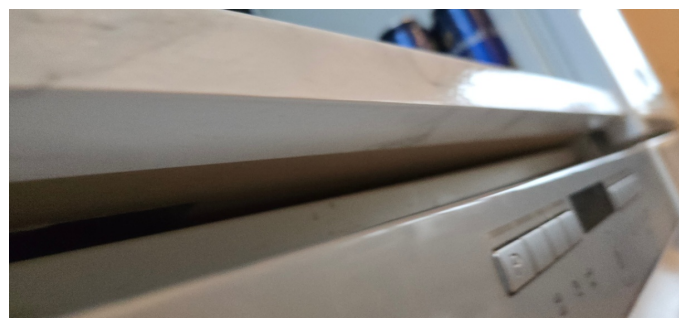
Det mangler fuktsikring av benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Fronter har noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Stoppekran er plassert synlig i benkeskap.
Rørøpplagg er trolig fra rehabilitering/ombygging til boliger i ca 1995.
Ingen dokumentasjon på rørøpplagg eller kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en ventil i vegg på kontoret.
Ellers kun ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en 100 liters varmtvannsbereider i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 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.

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

Sikringsskapet er plassert i entréen. Det er 9 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Inntakssikring og måler sitter i et skap i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Rikelektro as. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no, i følge eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Anlegget er trolig fra bygget ble ombygget i 1996. Anbefaler en kontroll av elektriker. Noe oppgraderinger må beregnes.

! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert en husbrannslange i kjøkkenskapet. Røykvarsler observert, ikke funksjonstestet.

Det er felles varslings anlegg for felles trapperom, uten tilknytning til leiligheter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslange er eldre enn 10 år. ingen dokumentasjon på kontroll.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 180 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

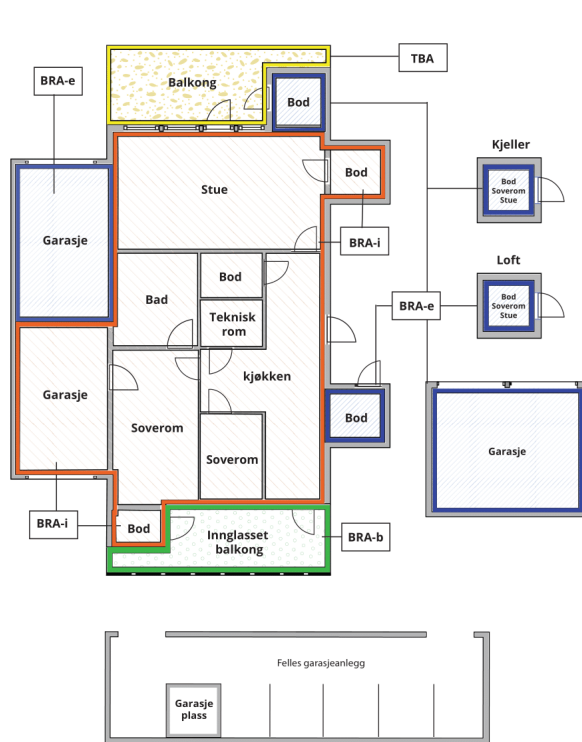
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
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 byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. etasje	59	6		65	7	5	70
SUM	59	6			7	5	70
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken, kontor	Bod kjeller, bod i felles gang	

Kommentar

Deler av kontoret har lav takhøyde og det arealet er med som ALH.
Takhøyder er fra 2,7-3,8 meter.
Boden i kjelleren er på ca 4 m2. Den boden som ligger i samme etasje er ca 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt overens med leiligheten. Planløsningen er noe endret. Trolig fra ombyggingsår i 1996. På terrassen er det bygget et lite rom som fungerer som kontor. Dette fremkommer ikke på tegningene i det hele tatt. Veggene der inngangsdøren er bygget skrå, slik at entré er noe større. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Disse brannskillene er ikke undersøkt nærmere pga manglende tilganger.
Brann- og lydskiller tilfredsstiller trolig ikke dagens krav.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet eller dokumentasjon på brannskiller.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning skjer via taket og går forbi vinduer i andre brannceller. Løsningen er trolig ikke godkjent.
Det er for lite dagslys på soverommet og kontoret med tanke på dagens krav. Krav til utsyn er ikke ivarettatt i noen rom.
Det er takhøyde under 2,2 meter på kontoret.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	59	0

Kommentar

Leilighet
I tillegg er det boden i kjelleren er på ca 4 m2. Den boden som ligger i samme etasje er ca 2 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Lars Rune Granholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	146		11	600 m ²	kommunekart	Eiet

Adresse

Kirkegata 28

Hjemmelshaver

Granholt Lars Rune

Kommentar

Tomten er felles for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i øverste etasje i et boligbygg i Halden sentrum. Det er gangavstand til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H130 - byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H390 - annen fare og H570 - bevaring kulturmiljø.

Reguleringsplan G-019 Sydsiden vestre del og G-741 Stasjonsområde (plan under arbeid).

Eiendommen ligger i gul støysone fra jernbanen.

Om tomten

Felles tomt som består av et asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.