





# Tilstandsrapport

 Leilighet i tomannsbolig  
 Oskleiva 81b, 1786 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 69, bnr. 377, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 12218-1564

Eiendomsverdi ref nr: ZP9884

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**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Are Haugs-Eilertsen'.

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

Medlem av



# 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Leiligheten fremstår som en kurant bolig med normal standard og slitasje i forhold til byggeår. Bygningsdeler og tekniske installasjoner vurderes i hovedsak å være i ordinær stand uten vesentlige avvik som påvirker bruken i dag. Enkelte forhold har nådd eller nærmer seg forventet levetid, slik som varmtvannstank, enkelte overflater og våtromsløsninger, men dette er normalt for alderen og innebærer primært behov for planlagt vedlikehold over tid. Samlet sett fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt og i god bruksmessig stand, med forventede aldersrelaterede forhold som bør følges opp gjennom ordinært vedlikehold og planlagte tiltak.

## Leilighet i tomannsbolig - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Undertak av sutakplater, synlig på loft.  
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Normal værslitasje.  
Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Tilgang til loft via luke.  
Synlig brannskille mellom seksjonene.  
Det er isolert i undergurt med blåseisolasjon. Synlig lufting i raft/gesims.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2005.  
Det er utenpåliggende sprosser, og srossene på vinduet i stue/kjøkken er fjernet.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på terreng oppført i impregnert trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og parkett. Det er varmekabler i alle gulv unntatt bod/teknisk rom.  
Malte overflater på vegg.  
Panel og takess i taket.

Det er montert en leca-pipe i boligen. Popen er helbeslått over tak.  
Feieluke tilgjengelig i stue/kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Malte plater i tak, fliser på vegg.  
Det er en ubetydelig sprekk i en flis i det ene hjørnet oppe ved taklisten.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.

### Teknisk rom/bod

Tapet på vegg og takess i himling.  
Flislagt gulv med sokkelflis langs vegg.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte og malte fronter.  
Laminert benkeplate. Kitchenboard-plater over benken.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Stoppekran, vannmåler og fordelerskap er plassert i teknisk rom.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert en luft-til-luft varmpumpe i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.  
Sentralstøvsuger montert i teknisk rom. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenerende masser fra byggeår.  
Støpt plate og ringmuselementer, utvendig pusset.  
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklimate, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i tomannsbolig

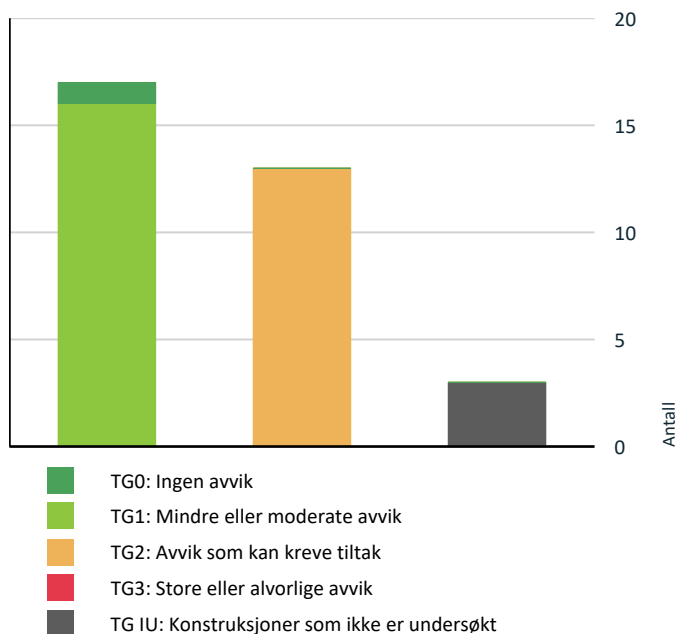
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det finnes tegninger på boligen og på carporten.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet i tomannsbolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I TOMANNSBOLIG

<b>Byggeår</b> 2006	<b>Kommentar</b> Ihht tidligere takst.
<b>Anvendelse</b> Bolig	
<b>Standard</b> Normal standard	
<b>Vedlikehold</b> Normalt vedlikehold	

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Lagt nytt gulv på platting
2026	Modernisering	Noen oppgraderinger av utebod
2021	Modernisering	Montert varmepumpe
2009	Tilbygg	Carport bygget

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak av sutakplater, synlig på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svartsopp og fuktmerker i undertak.

Det er utette gjennomføringer i undertak. Rekvirent informerer om at dette vil bli utbedret før salg.

Det er noe spor av gnagere på isolasjon rundt rørgjennomføringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktmerker og svartsopp tyder på mangelfull ventilasjon eller lekkasjer, og kan føre til muggvekst, råteskader og svekkelse av takkonstruksjonen. Utette gjennomføringer øker risikoen for vanninntrengning og kondens, og kan forverre skader i undertak og isolasjon. Gnagere kan redusere isolasjonsevnen og skade dampsperre og konstruksjon, noe som igjen kan gi kuldebroer, økt fuktbelastning og ytterligere skader.

Det anbefales å utbedre lekkasjepunkter og tette gjennomføringer med riktige mansjetter og beslag. Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørring. Områder med svartsopp bør rengjøres og behandles, og skadet isolasjon bør skiftes. Det bør også gjennomføres tiltak mot gnagere, samt tetting av mulige inngangspunkter.



Fuktmerker/mugg/sopp



Utett rør gjennomføring i undertak



Spor etter gnagere/skadedyr

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

## Konsekvens:

Aldersslitasje og mangelfull bortledning av vann kan medføre punktlekkasjer, overbelastning av renner/nedløp og økt fuktpåvirkning på fasade og grunnmur. Risikoen øker ved store nedbørsmengder eller isdannelse.

## Tiltak:

Bortledning av vann ved grunnmur bør forbedres for å redusere fuktrisiko.

Renner og nedløp bør følges opp jevnlig for tegn til lekkasje, deformasjon eller tilstopping.

Det bør påregnes utskifting av renner/nedløp og beslag i forbindelse med fremtidig omteking av tak, da komponentene nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Ingen tiltak knyttet til snøfangere er påkrevd.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Normal værs slitasje.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Tilgang til loft via luke. Synlig brannskille mellom seksjonene. Det er isolert i undergurt med blåseisolasjon. Synlig lufting i raft/gesims.

Loftet er kun inspisert fra luken, pga manglende gulv.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2005. Det er utenpåliggende sprosser, og srossene på vinduet i stue/kjøkken er fjernet. Vinduene fremstår i normal stand i forhold til alder, men noe justering og vedlikehold må påregnes. Vinduene er visuelt inspisert fra tilgjengelige flater.

Vinduene er ca. 19 år gamle. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid for trevinduer med 2-lags glass er oppbrukt, men tilstanden vurderes fortsatt som tilfredsstillende for alderen.

Normal aldring kan gi noe redusert funksjon over tid, som treg åpning/lukking, slitasje på beslag og behov for overflatebehandling. Dette vurderes som forventet for vinduer av denne typen og alderen.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det er noe irr på håndtak på terrassedør. Noen mindre sprekker i nedkant av dør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens

Irr på beslag kan utvikle seg videre dersom det ikke renses og vedlikeholdes, og kan på sikt redusere funksjon og levetid på håndtak og beslag. Sprekker i nedkant av dørbladet kan gi økt fuktopptak i treverket, noe som over tid kan føre til deformasjoner, ytterligere sprekkdannelse eller lokal råte dersom forholdet ikke følges opp.

## Tiltak

Håndtak og beslag bør renses og eventuelt behandles for å hindre videre korrosjon. Sprekker i nedkant av dørbladet bør forsegles og overflatebehandles for å redusere fuktopptak. Det anbefales å kontrollere terskel og nedkant av dørbladet for tegn til fukt, og utføre lokal utbedring ved behov. Videre vedlikehold bør inngå som del av normalt ettersyn av ytterdører.



Sprekker og svelling nedkant dør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på terreng oppført i impregnert trevirke. Rekvirent opplyser at terrassen er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse, og det anbefales derfor å undersøke dette nærmere dersom det er behov for å avklare konstruksjonsoppbygging, fundamentering eller sikkerhetsmessige forhold.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv med fliser og parkett. Det er varmekabler i alle gulv unntatt bod/teknisk rom.

Malte overflater på vegg.

Panel og takess i taket.

Normale bruksmerker. Noen tørkesprekker på vegger.

Det er noe bom i flis i gang.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt og isolert plate på grunn i boligen.  
Planavvik på 10-15 mm målt på stue/kjøkken og på soverom, målt med laser over hele gulvet.  
Avviket anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

## ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er montert en leca-pipe i boligen. Pipen er helbeslått over tak.  
Feieluke tilgjengelig i stue/kjøkken.  
Det er ikke tilknyttet noe ildsted. Ved montering av ildsted må det også legges ildfast plate på gulv under feieluke og kontroll av feievesen.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malte plater i tak, fliser på vegg.  
Det er en ubetydelig sprekk i en flis i det ene hjørnet oppe ved taklisten.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ⓘ TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørrterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er helt flatt.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### Konsekvens

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Dette kan føre til:

Stående vann på gulvet

Vann som ikke ledes effektivt til sluket

Økt risiko for at vann renner ut av rommet

Redusert sklisikkerhet

Økt belastning på membran og tilstøtende konstruksjoner

Til tross for avviket kan gulvet fortsatt lede noe vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet.

### Tiltak

Det må foretas utbedring av fallforholdene dersom man ønsker å oppnå forskriftsmessig løsning.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at riktig fall etableres.

Det er sjelden økonomisk rasjonelt å utbedre fall som enkeltstående tiltak.

Ved en fremtidig renovering bør badet bygges med korrekt fall og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk.

Vær oppmerksom ved bruk, spesielt ved store vannmengder.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Basert på byggeår (2006) har både slukløsning og membransystem nærmet seg slutten av forventet brukstid. For smøremembraner og tilsvarende tettesjikt er normal levetid ca. 20-30 år, og mer enn halvparten av levetiden er nå oppbrukt. Når membran ikke kan verifiseres visuelt og dokumentasjon mangler, øker usikkerheten ytterligere.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen. Når membransystemet i tillegg nærmer seg utgått levetid, øker sannsynligheten for svekket funksjon, sprøhet og redusert elastisitet i tettesjiktet. Eventuelle lekkasjer kan oppstå skjult og gi skader i underliggende konstruksjoner uten at dette er synlig på overflaten.

## Tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare membranløsning og tilslutning til sluk.

Det bør innhentes dokumentasjon dersom dette finnes hos tidligere eier eller utførende.

Våtrommet bør følges opp jevnlig for tegn til fukt, spesielt siden membransystemet nærmer seg utgått levetid.

Ved fremtidig renovering må sluk og membran etableres med dokumentert og forskriftsmessig løsning.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TC 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TC 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, og tilluft skjer kun via utettheter eller eventuelle åpninger i dør. Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftskifte, spesielt i våtrom hvor fuktproduksjonen er høy. Dette vurderes som et avvik etter NS 3600, da ventilasjonsløsningen ikke gir tilstrekkelig fjerning av fukt i rommet. Årsaken vurderes å være opprinnelig utførelse uten mekanisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## Konsekvens

Dårlig ventilasjon i våtrom kan føre til forhøyet luftfuktighet, kondens og redusert uttørking etter bruk. Over tid øker dette risikoen for: mugg- og soppvekst  
fuktskader på overflater og konstruksjoner  
dårlig inneklima  
økt slitasje på materialer  
Manglende avtrekk gjør at fuktbelastningen forblir høyere enn normalt, noe som kan gi skader som ikke nødvendigvis blir synlige før de har utviklet seg over tid.

## Tiltak

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig luftskifte og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilluft bør sikres, for eksempel gjennom luftespalte under dør eller ventil i vegg/dør.

Inntil tiltak er utført bør rommet brukes med varsomhet, og det bør luftes godt etter dusjing for å redusere risiko for fuktskader.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra teknisk rom og inn mot våtsonen på badet. Hulltakingen er utført der det er praktisk mulig og nærmest de mest fuktsatte konstruksjonene, slik som i området bak dusjsone når dette lar seg gjennomføre. Undersøkelsen er en stikkprøve, og gir kun informasjon om forholdene akkurat der prøven er tatt.

Det ble avdekket isolert vegg og gips, og det ble målt normale fuktverdier uten indikasjoner på forhøyet fukt eller skade i denne delen av konstruksjonen.

Det presiseres at hulltaking ikke gir garanti for at det ikke kan forekomme skjulte lekkasjer eller fuktproblemer andre steder i våtrommet som ikke er åpnet eller tilgjengelig for kontroll.



## ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

### TC 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Tapet på vegg og takess i himling.

### ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

#### TG 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis langs vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er helt flatt.

### Konsekvens/tiltak

#### Konsekvens

Selv om teknisk rom ikke omfattes av våtromskrav, kan manglende fall og lav høydeforskjell til sluk medføre at lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi:

stående vann på gulvet

vann som renner mot terskel eller tilstøtende konstruksjoner

økt risiko for fuktskader ved større lekkasjer

Risikoen vurderes som moderat, men relevant for rommets funksjon.

#### Tiltak

Det anbefales å montere vannstopp eller tilsvarende sikring for å hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

Fallforhold kan utbedres ved fremtidig rehabilitering, men dette er normalt ikke et påkrevd tiltak i teknisk rom.

Rommet bør følges opp jevnlig for å sikre at sluket holdes rent og funksjonelt.

### ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ingen synlig membran eller mansjett i sluk.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen våtromsinstallasjoner i rommet. Det er kun fare for eventuelt lekkasjevann som vil kunne bli et problem. Ved montering av vannstopp vil dette være ivaretatt. Ved renovering av rommet anbefales det etablering av tilstrekkelig med fall til sluk, samt membran på gulv.



Sluk



Uttet rør gjennom føring i gulv

### ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

#### TG IU Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Det er ikke montert sanitærutstyr i rommet.

### ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

#### TG 2 Ventilasjon

## Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Det er ikke utført hullboring i gulv eller vegger i det tekniske rommet. Rommet regnes ikke som et våtrom, og NS 3600 stiller derfor ikke krav om destruktive undersøkelser eller kontroll av skjulte membranløsninger. Tilstandsvurderingen baseres på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater og komponenter, slik standarden forutsetter for rom som ikke omfattes av våtromskrav.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte og malte fronter.  
Laminert benkeplate. Kitchenboard-plater over benken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er normale bruksmerker på innredningen. Trolig noe nyanseforskjell på fronten på to overskap.

Det er ikke montert fuktsikring under benken ved oppvaskmaskinen.

Det kan føre til svelling av laminatplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktsikring på benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Det vil forlenge levetiden på benkeplaten.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Stoppekran, vannmåler og fordelerskap er plassert i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Mangler tette muffer på rør

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i forhold til bruksbelastningen. Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftskifte, og løsningen er avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og åpne ventiler. I flere rom er det utilstrekkelig tilluft eller manglende ventiler, noe som reduserer luftskiftet ytterligere.

#### Konsekvens/tiltak

##### Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, høy luftfuktighet og redusert uttørking i rommene. Over tid kan dette gi:

- økt risiko for mugg- og soppvekst
- kondens på kalde flater
- fuktskader på overflater og konstruksjoner
- dårlig inn klima og redusert komfort

Vedvarende lavt luftskifte kan også påvirke materialenes levetid negativt.

##### Tiltak

Ventilasjonsløsningen bør kontrolleres av fagperson for å avklare kapasitet og funksjon.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler tilluft.

Det anbefales å vurdere mekanisk avtrekk i rom med høy fuktbelastning for å sikre tilstrekkelig luftskifte.

Det må gjøres nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om fuktrelaterte skader som følge av dårlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen. Anlegget antas å være fra ca. 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på montering, og det kan derfor ikke verifiseres om installasjonen er utført av fagkyndig eller i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet. Varmepumpen fremstår i normal stand for alder, men service og vedlikehold må påregnes som del av ordinær drift.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Konsekvens

Når varmtvannstanken har passert forventet levetid, øker risikoen for plutselige lekkasjer, korrosjon og havari. En tanklekkasje kan gi betydelige vannskader i teknisk rom og tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjevann ikke oppdages raskt. Mangelfull elektrisk tilkobling kan medføre redusert sikkerhet, risiko for varmgang og bortfall av garanti- og forsikringsmessige forhold.

### Tiltak

Det bør etableres forskriftsmessig elektrisk tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør.

Selv om tanken fungerer i dag, bør det påregnes utskifting på grunn av alder og økt risiko for lekkasje.

Videre oppfølging bør inngå i normalt ettersyn av teknisk rom.

## TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger montert i teknisk rom. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

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.

**2005**

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**

**Boligmappa.no. Det ligger dokumenter fra Riis elektro as, datert 2016, 2021 og 2025.**

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### 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**

# Tilstandsrapport

en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

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.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikorapport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

## TOMTEFORHOLD

### TC 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenerende masser fra byggeår.

### TC 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt plate og ringmurselementer, utvendig pusset.

### TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, innneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet i tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 560 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet i tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 570 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# 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 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 i tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	23
Loft					
<b>SUM</b>	<b>78</b>				<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, stue/kjøkken		
Loft	Uinnredet loft		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det finnes tegninger på boligen og på carporten.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Rolf Are Hags-Eilertsen	Takstingeniør
	Olav Strøm	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	377		2	806 m <sup>2</sup>	Tidligere salgsrapport	Eiet

### Adresse

Oskleiva 81b

### Hjemmelshaver

Strøm Vegard

### Kommentar

Tomten er felles for de to leilighetene i sameiet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger helt øverst i Oskleiva. Det er gangavstand til skole, ishall og fine turterreng.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

### Om tomten

Leilighetene i tomannsboligen har felles tomt, opparbeidet med gruset gårdsplass, noe gressplen og enkel beplantning. Deler av eiendommen er naturtomt.

Det er en carport som tilhører leiligheten.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Lagring

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Utebod i treverk, tak tekket med pappshingel.  
Boden er uisolert og fundamentert på lecablokker og stein.

Det er noen fuktmerker på innvendige overflater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalg rapport	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Risikoreport	07.05.2026		Gjennomgått		Ja

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.



PropCloud

# Risikorapport

Adresse:

3101-69-377-0-2

Oskleiva 81B

Rapport generert:

7. mai 2026



## Risikorapport

112

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (4)



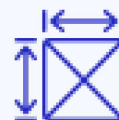
Kvikkleire



Radon



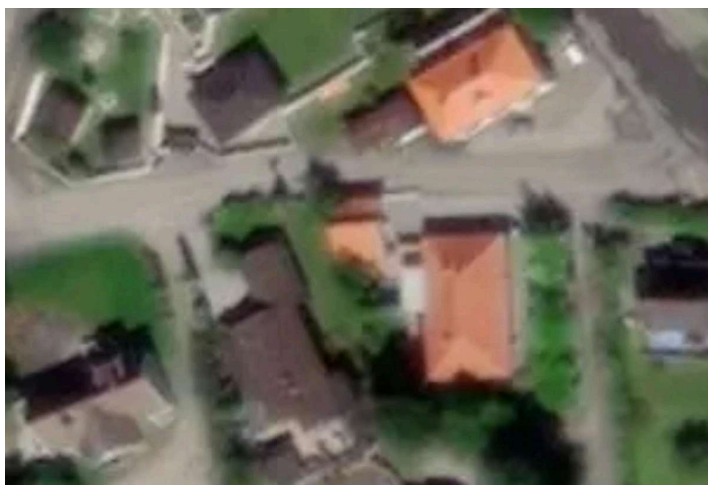
Mulighet for  
marin leire



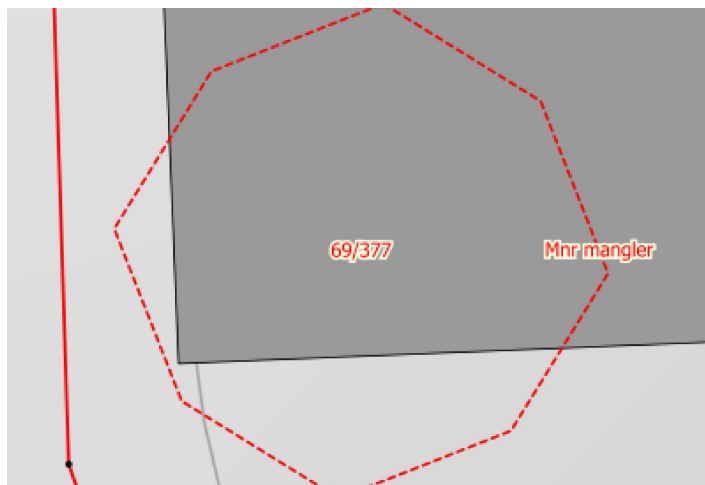
Arealressurskart



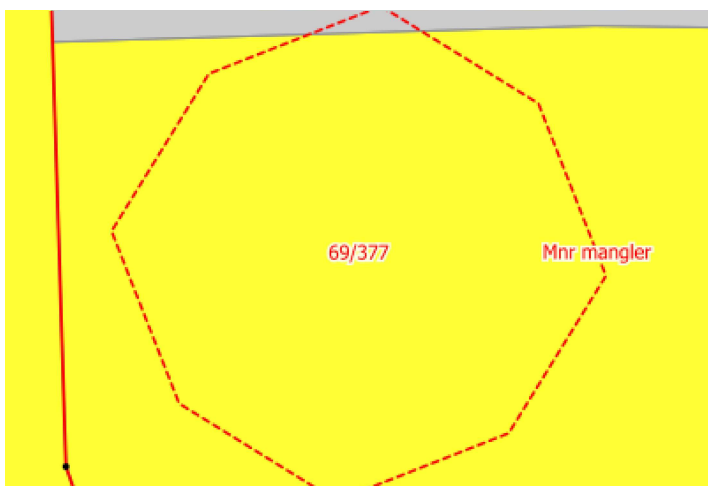
## Kartoversikt



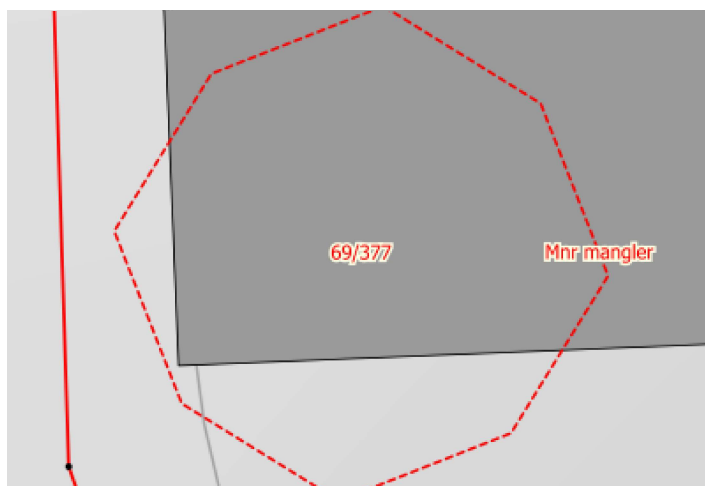
Satellittfoto



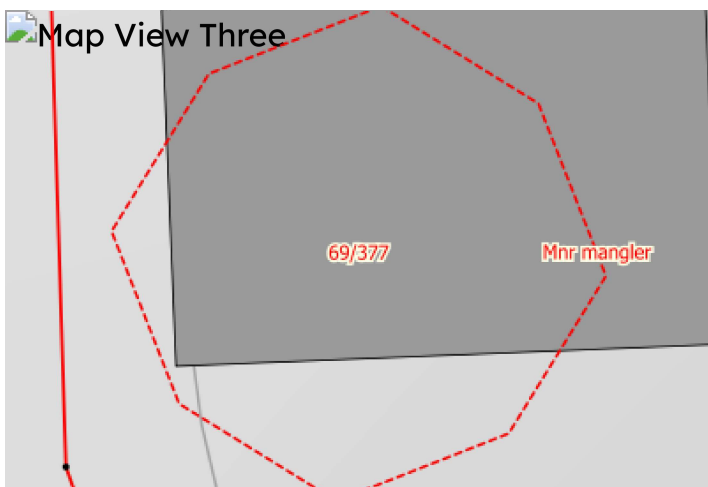
Reguleringsplaner



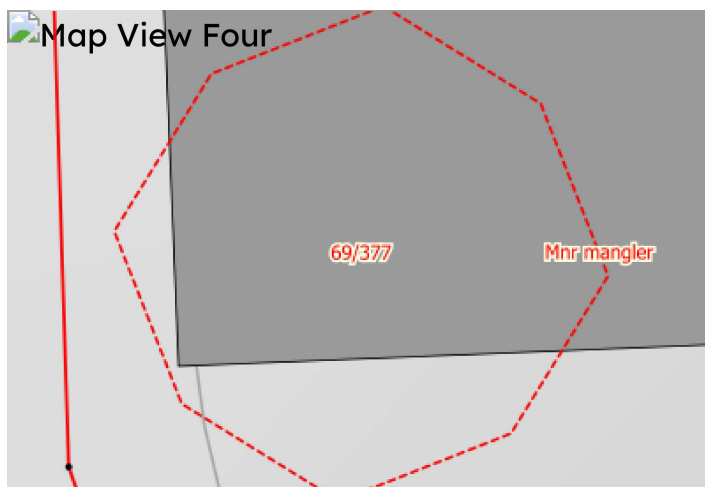
SSB Arealbruk



Vanlig kart



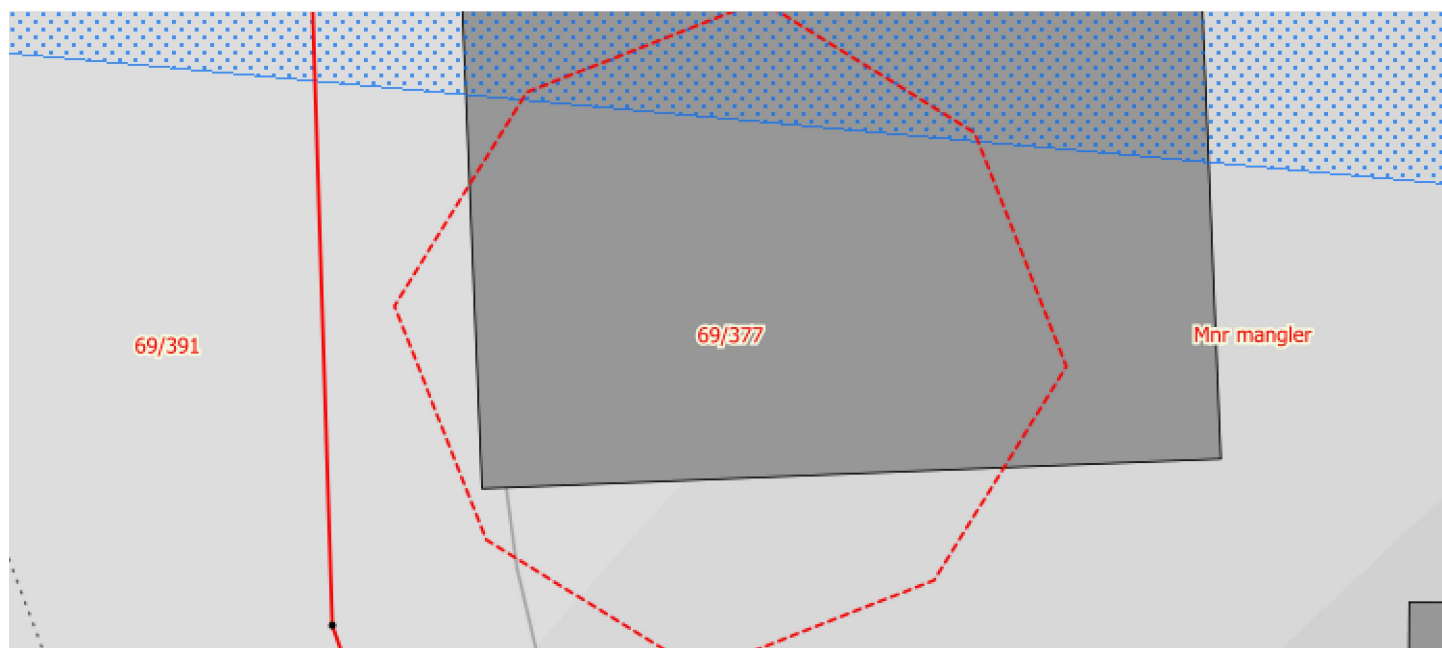
Kommuneplan



Kommunedelplan

## Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

### Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

### Kjekt å vite

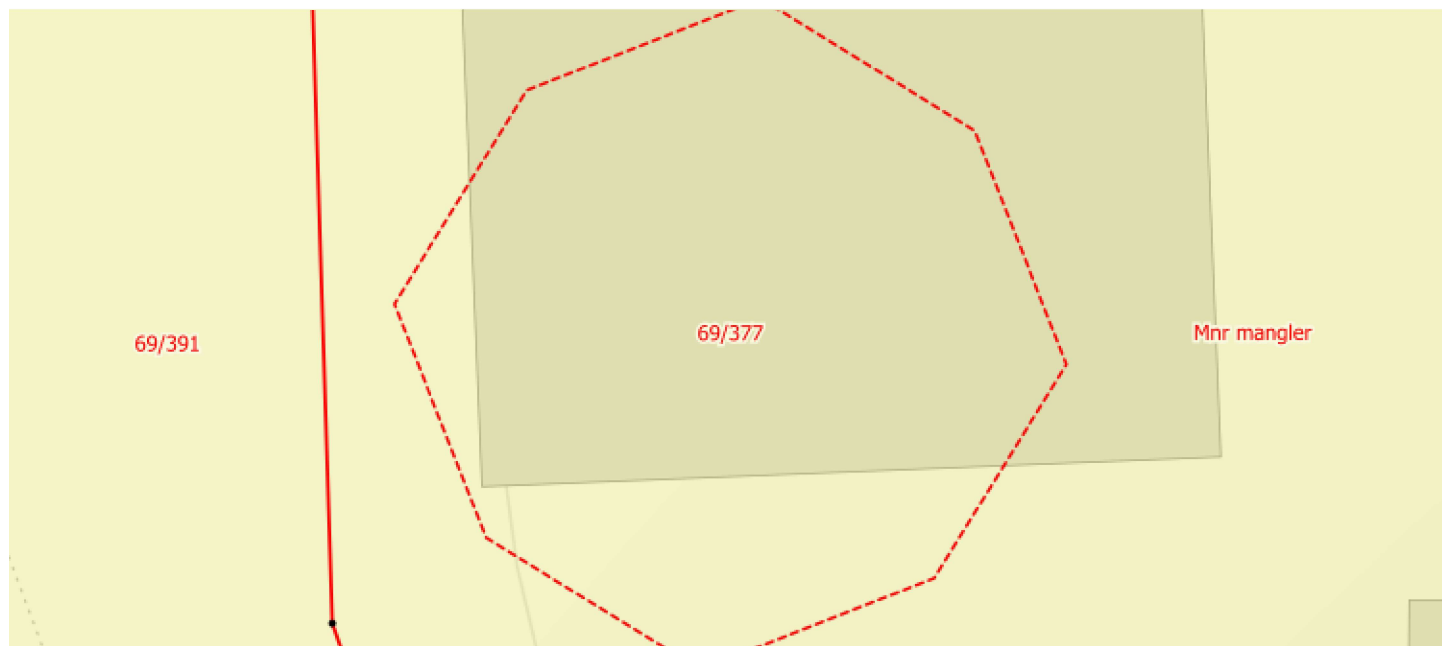
Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

# Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

## Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

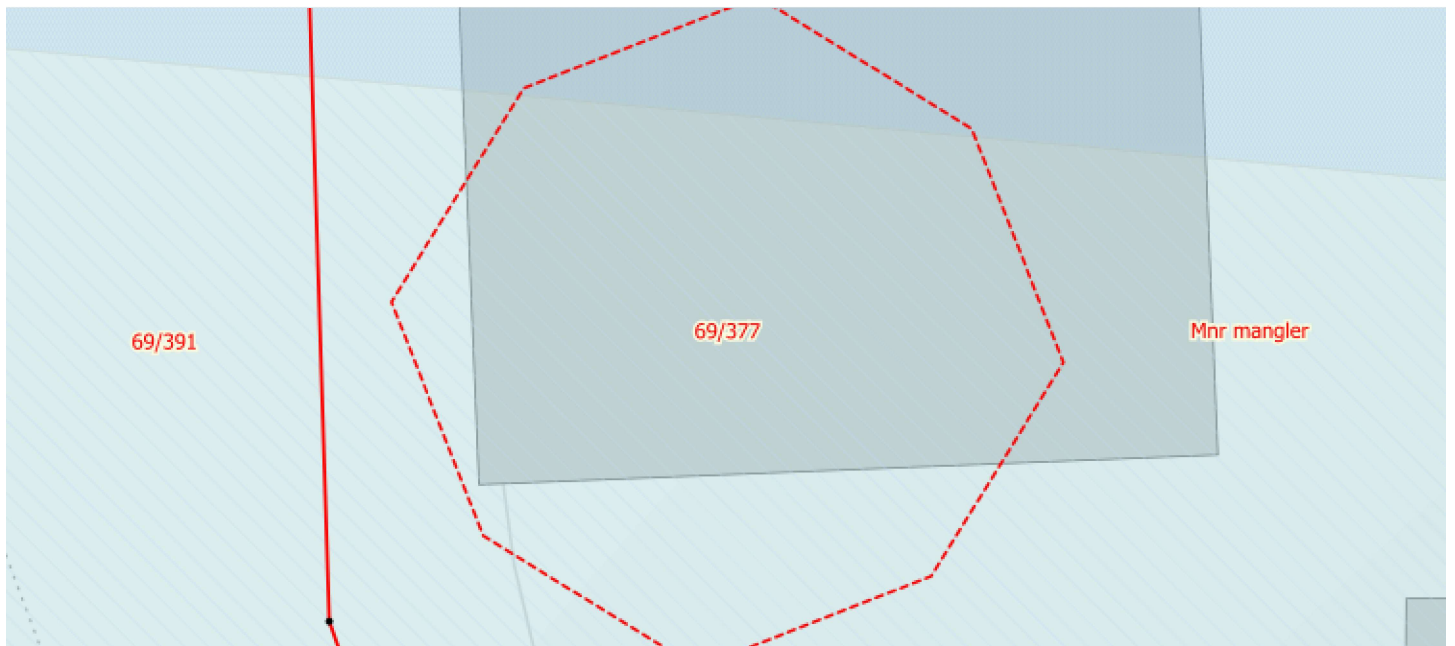
## Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

## Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



∧ Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

- Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)
- Mulighet for marin leire: Svært stor
- Mulighet for marin leire: Stor
- Mulighet for marin leire: Middels
- Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt
- Mulighet for marin leire: Liten
- Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende
- Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

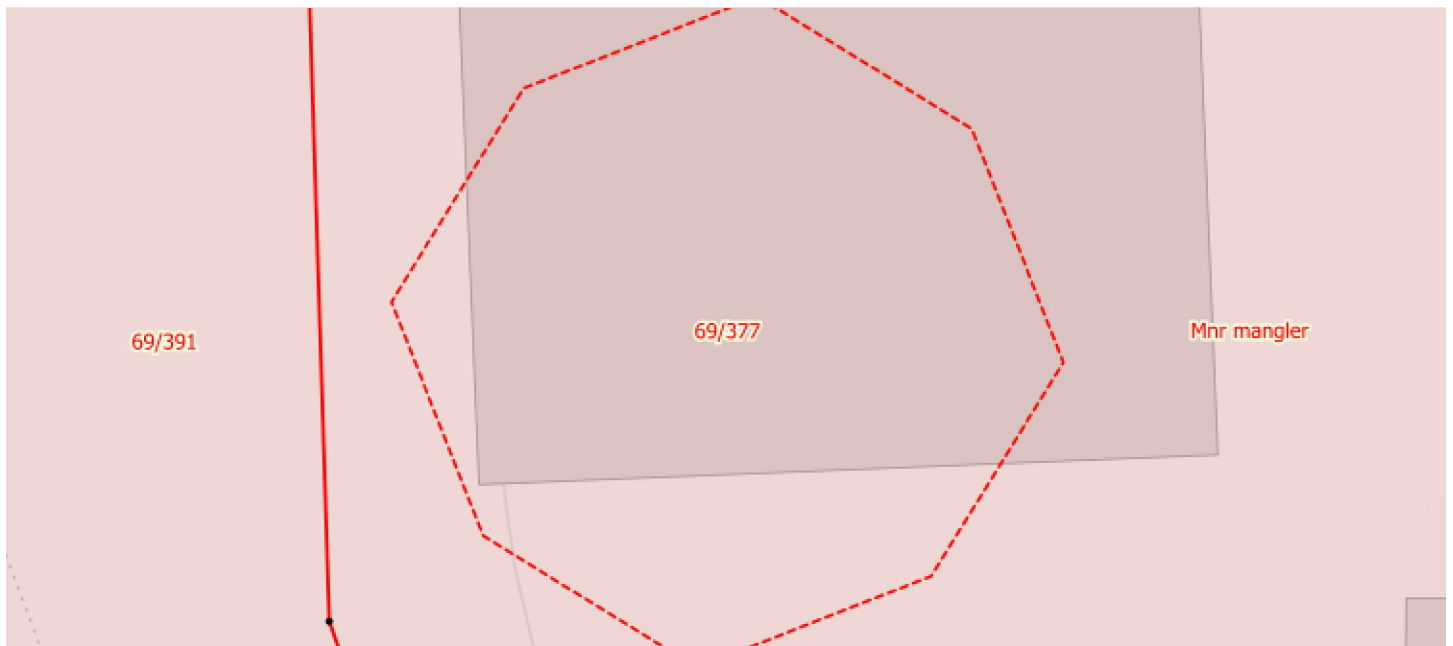
### Om kartlaget

From Georange og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.



# Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

## Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.