

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storgata 18, 1776 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 62, bnr. 103, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 21049-1754

Referansenummer: JP4597

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse utfører takstopdrag innen verditaksering og tilstandsanalyse av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler, og over 20 års erfaring fra bransjen. Han er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har i senere år lagt vekt på videreutdanning for å sikre oppdatert kompetanse i tråd med markedets krav. Firmaet er registrert som Godkjent våtromsbedrift. Alle oppdrag utføres i samsvar med takseringsforbundets standarder, med særlig fokus på integritet og faglig kvalitet. Virksomheten har avtaler med Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggbygg 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 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en selveierleilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1872 og senere ombygd og modernisert. Leiligheten er beliggende i 2. etasje med et bruksareal (BRA-I) på 68 m².

Leiligheten fremstår som lys og arealeffektiv, med romhøyde i stue på 3,04 m som gir en luftig romfølelse. Det er registrert enkelte bygningsmessige og tekniske avvik, men boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt.

Planløsning og rominndeling:

2.etasje: Entré, bad, to soverom, åpen stue/kjøkkenløsning. Ekstern bod (BRA-e): Tre boder på henholdsvis 2 m² (med varmtvannsbereder), 4 m² i tilknytning til leiligheten, samt 9 m² i kjeller.

Våtrom:

Bad fra 2007, helfliset med elektriske varmekabler. Dusjone med glassdører, servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert avvik i fallforhold til sluk, med stedvis flatt gulv. Bo's Flissalg AS utførte i juli 2025 en partiell utbedring av membran ved dørterskel og la nye fliser oppå eksisterende gulv. Visuell kontroll bekrefter smøremembran med synlig slukmansjett. Fuktsøk viste ingen unormale forhold.

Kjøkken:

Kjøkken etablert i 2007 med lyse, profilerte fronter og overskap til tak. God lagringsplass og funksjonell planløsning. Benkeplate i laminat med nedfelt kum, fliser over benk. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kombiskap), frittstående komfyr og ventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

El-anlegg: Sikringsskap med 7 kurser, hovedsikring 40A.

Automatsikringer. Elvia kontrollerte anlegget 11.10.2024 uten pålegg. Bryter for fast tilkobling installert (2025). Manglende samsvarserklæring for deler av anlegget.

Vann/avløp: Rør-i-rør fra 2007, plastavløp. Stoppekran i fordelerskap.

Varmtvann: Ca. 200 liters bereder fra 2005, plassert i bod. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Oppvarming: Vedovn i stue, varmekabler på bad, panelovner i øvrige rom.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vinduer.

Bygningsmessig:

Vinduer: Trevinduer med 2-lags glass (2007). Noe slitasje og sprekker i karm.

Dører: Entrédør fra 2007, klassifisert B30/R'w 35 dB. Innvendige formpressede dører, inkl. skyvedører.

Overflater: Parkett med normal bruksslitasje. Dypere hakk i parkett ved sofasonen.

Etasjeskiller: Trebjelkelag. Målt høydeforskjell 15–20 mm. TG2.

Pipe/ildsted: Teglpipes fra byggeår med vedovn, ingen avvik registrert ved tilsyn (2025).

Tomt:

Sameiets tomt er pent opparbeidet og felles for beboerne, med asfalterte gangarealer og oppstillingsplasser for biler. Tomten gir god tilgjengelighet til byggets inngangspartier, og det er opparbeidet praktiske fellesarealer som gjør området lettstelt og funksjonelt. Til seksjonen følger det eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass, som er gunstig plassert rett utenfor bygget. Videre medfølger tre boder til seksjonen. To av disse ligger i samme etasje som leiligheten, og gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Den ene av disse fungerer også som et teknisk rom, hvor varmtvannsbereder er plassert. Den tredje boden er lokalisert i kjelleren.

Denne rapporten omhandler kun leiligheten og de bygningsdeler som normalt omfattes av seksjons- eller andelseiers vedlikeholdsansvar. Det betyr i hovedsak alt innenfor leilighetens vegger. Rapporten vurderer ikke byggets fellesdeler, slik som yttervegger, grunnmur, drenering, tak eller felles tekniske anlegg. Balkonger, terrasser og vinduer omtales kun dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger. Slike tiltak kan påvirke fellesgjelden. Tilstandsrapporten bygger på systematiske undersøkelser av de enkelte bygningsdeler, og vurderingen fremgår i kontrollpunktene. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i rapporten for å oppnå best mulig oversikt over boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1872

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. (det var ikke mulig å bekrefte årstallet mellom vindusglassene)
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db, fra 2007

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Flis i entre og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malt strietapet
- Himling: Malte gipsplater med downlights i stue/kjøkken.

*Overflater er modernisert etter 2007.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Eiendommen ligger i et område med usikre forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har tilknytning til en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår. I stuen er det montert en vedovn tilknyttet pipeløpet av ukjent alder. Vegger og gulv rundt pipe og ovn er belagt med fliser, noe som gir både et brannsikkert og estetisk tilpasset uttrykk.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold. Halden Brannvesen gjennomførte tilsyn av pipe og ildsted den 19.05.2025, uten å avdekke noen avvik. Leiligheten er utstyrt med formpressede innvendige dører. Det er installert skyvedør mellom entré og stue, samt mellom stue og soverom, noe som bidrar til plassbesparende og praktiske løsninger i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i ligger i direkte tilknytning til entré og hovedsoverommet, oppgradert i 2007. I 2025 ble det lagt nye fliser oppå eksisterende flislagte gulv som følge av avvik ved fallforholdene. Arbeidet er utført av Bo's Flissalg AS.

Rommet fremstår moderne og funksjonelt, med en helhetlig utførelse i tidstypisk stil.

Rommet er flislagt på både gulv og vegger i nøytral fargetone. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler og har nedsenket dusjsone med glassdører. Innredningen består av servant med servantskap, speil med belysning og tilhørende sideskap. Videre er det montert gulvstående toalett.

Belysning ivaretas gjennom taklampe i himling og ventilasjon via ventil tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Badet har moderne sanitærutstyr, inkludert dusj med blandebatteri og hånddusj.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK97. Det foreligger dokumentasjon fra Bo's Flissalg AS med tilhørende produktblader og ferdigattest fra 2007
Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på 10 mm til sluk i dusj og 15 mm på sluk i nisje fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 18 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 0–15 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm.
Våtrommet er utstyrt med to plastsluk fra 2007, ett plassert i dusjsonen og ett i en nisje på motsatt side av rommet. Visuell kontroll bekrefter bruk av smøremembran med tilhørende, synlig slukmansjett.

Til informasjon:

Bo's Flissalg AS har gjennomført partiell utbedring av membranen

ved dørterskelen.

Partiell utbedring av en membran er en lokal reparasjon av et begrenset område av membransjiktet, ofte utført ved å fjerne noen få fliser for å komme til skaden. Dette er en mer kostnads- og miljøvennlig løsning enn å renovere hele badet, men forutsetter at den eksisterende membranen er i god stand, har tilstrekkelig tykkelse, og at det er lett tilkomst til reparasjonsstedet. Prosessen involverer fjerning av skadede fliser, reparasjon av membranen med egnede, godkjente materialer, og deretter gjenoppsetting av flisene. Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble etablert i 2007 og fremstår som et klassisk, funksjonelt og velholdt kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter i lys utførelse, med overskap som utnytter romhøyden godt og gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten er i mørk laminat med nedfelt oppvaskkum og tilhørende blandebatteri. Over benken er det lagt fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder, oppvaskmaskin, kombiskap med kjøll og frys som er integrert i innredningen. Det er også montert en frittstående komfyr og ventilator.

*Innredningen fremstår som tilpasset rommet, og det er god plass til frittstående kjøkkenøy eller spisebord. Gulvet er belagt med parkett som gir et helhetlig og varmt preg til rommet. Belysningen er løst med innfelte spotter i himlingen, som gir jevnt lys over kjøkken- og oppholdsareal. Komfyrvakt og waterguard er ikke montert, da dette ikke var et krav i 2007, kravet kom først i 2010..
Kjøkkenventilatoren er montert over komfyren og tilkoblet mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i entré fra 2007. Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra 2007. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i vinduene.
Leiligheten varmekilder består av vedovn i stue og varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.
En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2005, plassert i bod med

Beskrivelse av eiendommen

tilkomst fra fellesareal.

*Bryter for fast tilkobling ble installert av Elisenberg Elektro AS den 26.05.2025, og Waterguard ble montert av Kolås Eftf. AS den 14.05.2025.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

*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 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiets tomt er pent opparbeidet og felles for beboerne, med asfalterte gangarealer og oppstillingsplasser for biler. Tomten gir god tilgjengelighet til byggets inngangspartier, og det er opparbeidet praktiske fellesarealer som gjør området lettstelt og funksjonelt. Til seksjonen følger det eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass, som er gunstig plassert rett utenfor bygget. Videre medfølger tre boder til seksjonen. To av disse ligger i samme etasje som leiligheten, og gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Den ene av disse fungerer også som et teknisk rom, hvor varmtvannsbereder er plassert. Den tredje boden er lokalisert i kjelleren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

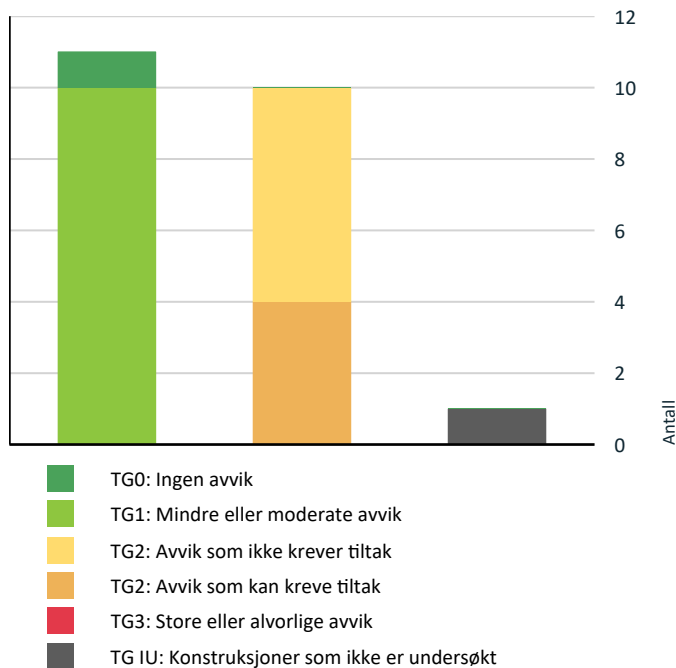
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

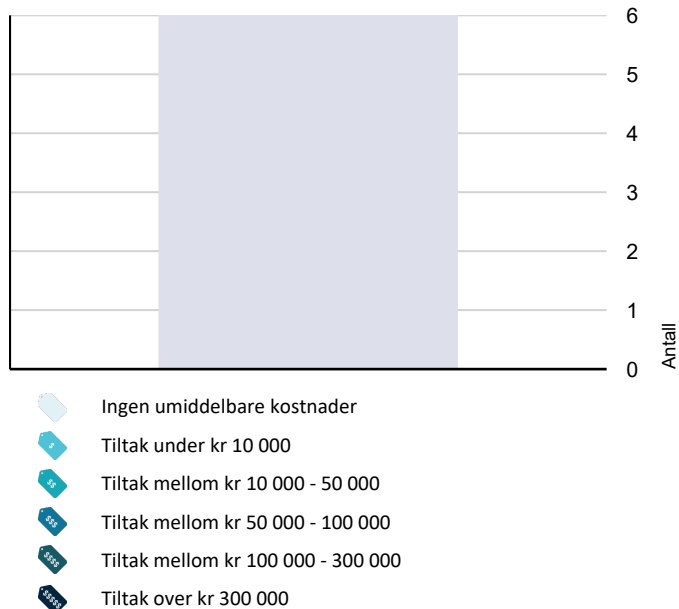
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

«Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: «Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.» Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1872

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Bad	Det er lagt nye fliser oppå eksisterende flislagte gulv som følge av avvik ved fallforholdene. Arbeidet er utført av Bo's Flissalg AS.
2025	Oppgradering	Bryter for fast tilkobling ble installert av Elisenberg Elektro AS den 26.05.2025, og Waterguard ble montert av Kolås Eftf. AS den 14.05.2025.
2025	Kontroll av pipe og ildsted	Halden Brannvesen gjennomførte tilsyn av pipe og ildsted den 19.05.2025, uten å avdekke noen avvik.
2024	El-tilsynsrapport	Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 11.10.2024. Kontrollsaken er nå avsluttet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. (det var ikke mulig å bekrefte årstallet mellom vindusglassene)

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflate behandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db, fra 2007

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Flis i entre og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malt strietapet
- Himling: Malte gipsplater med downlights i stue/kjøkken.

*Overflater er modernisert etter 2007.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. I et avgrenset område ved sofasonen er det registrert mer fremtredende slitasje og noen dypere hakk i parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med usikre forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikeholdsansvar og radontiltak i aksjeleiligheter, borettslag og sameier

I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Radontiltak anses som en del av bygningskroppen, og ansvaret for nødvendige tiltak ved forhøyede radonverdier tilligger derfor borettslaget eller sameiet. Dersom radonmålinger avdekker verdier over anbefalte grenseverdier, og bygget ikke har dokumentert radonsikring, skal det iverksettes tiltak. Styret er forpliktet til å følge gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet, jf. Internkontrollforskriften.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i leiligheter i kontakt med grunnen, samt i høyere etasjer ved behov. Dersom radonmåling er påkrevd i forbindelse med utleie, er det den enkelte andels- eller seksjon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har tilknytning til en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår. I stuen er det montert en vedovn tilknyttet pipeløpet av ukjent alder. Vegger og gulv rundt pipe og ovn er belagt med fliser, noe som gir både et brannsikkert og estetisk tilpasset uttrykk.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold. Halden

Tilstandsrapport

Brannvesen gjennomførte tilsyn av pipe og ildsted den 19.05.2025, uten å avdekke noen avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med formpressede innvendige dører. Det er installert skyvedør mellom entré og stue, samt mellom stue og soverom, noe som bidrar til plassbesparende og praktiske løsninger i boligen.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet ligger i direkte tilknytning til entré og hovedsoverommet, oppgradert i 2007. I 2025 ble det lagt nye fliser oppå eksisterende flislagte gulv som følge av avvik ved fallforholdene. Arbeidet er utført av Bo's Flissalg AS.

Rommet fremstår moderne og funksjonelt, med en helhetlig utførelse i tidstypisk stil.

Rommet er flislagt på både gulv og vegger i nøytral fargetone. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler og har nedsenket dusjsone med glassdører. Innredningen består av servant med servantskap, speil med belysning og tilhørende sideskap. Videre er det montert gulvstående toalett.

Belysning ivaretas gjennom taklampe i himling og ventilasjon via ventil tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Badet har moderne sanitærutstyr, inkludert dusj med blandebatteri og hånddusj.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK97. Det foreligger dokumentasjon fra Bo's Flissalg AS med tilhørende produktblader og ferdigattest fra 2007

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på 10 mm til sluk i dusj og 15 mm på sluk i nisje fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 18 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 0–15 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

I henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: ☐

Funksjonskrav:

Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner.

Preakseptert ytelse (fra veiledning):

- Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann.

- Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert 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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utstyrt med to plastsluk fra 2007, ett plassert i dusjsonen og ett i en nisje på motsatt side av rommet. Visuell kontroll bekrefter bruk av smøremembran med tilhørende, synlig slukmansjett.

Til informasjon:

Bo's Flissalg AS har gjennomført partiell utbedring av membranen ved dørterskelen.

Partiell utbedring av en membran er en lokal reparasjon av et begrenset område av membransjiktet, ofte utført ved å fjerne noen få fliser for å komme til skaden. Dette er en mer kostnads- og miljøvennlig løsning enn å renovere hele badet, men forutsetter at den eksisterende membranen er i god stand, har tilstrekkelig tykkelse, og at det er lett tilkomst til reparasjonsstedet. Prosessen involverer fjerning av skadede fliser, reparasjon av membranen med egnede, godkjente materialer, og deretter gjenoppsetting av flisene.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Takstmannen kan ikke ta stilling til om den partielle utbedringen er utført på en fagmessig tilfredsstillende måte.

Byggkeramikforeningen har publisert to fagartikler som beskriver når og hvordan reparasjon av påstrykningsmembraner på flislagte våtromsgulv kan utføres.

Dersom arbeidet er gjennomført i samsvar med denne metoden, vil membranen mest sannsynlig være tett i overgangen, men risikoen for lekkasje er uansett høyere ved slike reparasjoner. I dette tilfellet er membranen ikke utbedret i dusjsonen, hvor belastningen er størst, og risikoen vurderes derfor som mer begrenset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Årstall: 2025



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble etablert i 2007 og fremstår som et klassisk, funksjonelt og velholdt kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter i lys utførelse, med overskap som utnytter romhøyden godt og gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten er i mørk laminat med nedfelt oppvaskkum og tilhørende blandebatteri. Over benken er det lagt fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder, oppvaskmaskin, kombiskap med kjøl og frys som er integrert i innredningen. Det er også montert en frittstående komfyr og ventilator.

*Innredningen fremstår som tilpasset rommet, og det er god plass til frittstående kjøkkenøy eller spisebord. Gulvet er belagt med parkett som gir et helhetlig og varmt preg til rommet. Belysningen er løst med innfelte spotter i himlingen, som gir jevnt lys over kjøkken- og oppholdsareal. Komfyrvakt og waterguard er ikke montert, da dette ikke var et krav i 2007, kravet kom først i 2010..

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilatoren er montert over komfyren og tilkoblet mekanisk avtrekk

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i entré fra 2007.
Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2007. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i vinduene.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmesentral

Leiligheten varmekilder består av vedovn i stue og varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2005, plassert i bod med tilkomst fra fellesareal.

*Bryter for fast tilkobling ble installert av Elisenberg Elektro AS den 26.05.2025, og Waterguard ble montert av Kolås Eftf. AS den 14.05.2025.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

*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 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.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 11.10.2024. Kontrollsaken er avsluttet.

Branntekniske forhold

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 forenklete 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	68	15		83	
SUM	68	15			
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken	3 bodar	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	103		5	12.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storgata 18

Hjemmelshaver

Rød Marit Amalie, Østby Nils Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storgata 18 ligger midt i hjertet av Halden sentrum, i et område preget av historisk sjarm og levende byliv. Beliggenheten gir enkel tilgang til byens fasiliteter, og området er et naturlig samlingspunkt for både beboere og besøkende. Rett over gaten ligger en av byens mest brukte grøntområder, Busterudparken – en populær park med benker, grøntarealer og plass for konserter og arrangementer. Innen kort gangavstand finner man også Fredriksten festning, som ruver majestetisk over byen og tilbyr både kulturhistorie og flott utsikt. Storgata er en av Haldens hovedgater, med et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicefunksjoner. Her finner man både lokale nisjeforretninger og kjente kjedekonsepser, noe som bidrar til et variert og pulserende bybilde. Transportmulighetene er svært gode – Halden togstasjon ligger kun få minutters gange unna, med forbindelser til blant annet Oslo og Göteborg. Det finnes også godt med parkeringsplasser i nærområdet, og kollektivtilbudet dekker store deler av byen og omegn. Området rundt Storgata 18 kombinerer det urbane med det historiske og naturnære. Her bor man sentralt, med kort vei til det meste, samtidig som man har tilgang til grønne lunger og rekreasjonsmuligheter. Dette gjør beliggenheten attraktiv for både næring og bolig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Sameiets tomt er pent opparbeidet og felles for beboerne, med asfalterte gangarealer og oppstillingsplasser for biler. Tomten gir god tilgjengelighet til byggets inngangspartier, og det er opparbeidet praktiske fellesarealer som gjør området lettstelt og funksjonelt. Til seksjonen følger det eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass, som er gunstig plassert rett utenfor bygget. Videre medfølger tre boder til seksjonen. To av disse ligger i samme etasje som leiligheten, og gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Den ene av disse fungerer også som et teknisk rom, hvor varmtvannsbereder er plassert. Den tredje boden er lokalisert i kjelleren.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	30.09.2025	
3	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JP4597>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

STORGATA 18 1776 HALDEN
2.ETASJE
BRA-I: 68 KVM

