

Tilstandsrapport



Leilighet



Stangeløkkveien 14 , 1778 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 611



Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 12218-1539

Eiendomsverdi ref nr: HU1025

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TFAKST
AG AS

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kort oppsummering av boligens tilstand

Leiligheten ligger i loftsetasjen i en bygning fra 1954 og fremstår med normal standard og slitasje sett i forhold til alder og byggemåte. Det er utført enkelte moderniseringer de senere årene, blant annet nye laminatgulv, malte overflater og innglasset balkong i regi av borettslaget. Bygningen har felles varmesentral med radiatorer og rørtilrør vannsystem.

Flere bygningsdeler har nådd en alder hvor vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Dette gjelder særlig vinduer, våtrom og enkelte tekniske installasjoner. Badet har avvik i fallforhold, ukjent membranløsning og enkelte slitasjepunkter som bør følges opp. Det er også registrert begrenset ventilering i takkonstruksjonen og enkelte forhold ved kjøkken og dører som krever justering eller lokal utbedring.

Samlet sett fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt for alderen, med avvik som i hovedsak er knyttet til forventet levetid og behov for planlagte tiltak over tid.

Leilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er en dør inn til kott/kryploft i alkoven. Kottet er isolert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdør i tre med isolerglass. Brann- og lyddør inn i leilighet. Balkong med støpt gulv med teppe. Vegger av stål og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte overflater. Innvendige tak har malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagte vegger og panel i tak.
Flislagt gulv med varmekabel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.
Avtrekk går trolig til ventilasjonskanal.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og heltre benkeplate. Stålplate montert på vegg over benken.
Det er plass til komfyr og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast, med rør-i-rør og fordelerskap.
Fordelerskap er på badet. Drenering fra skapet går til gulv.
Stoppekran for hele bygget er i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er felles sentralfyr-anlegg med jordvarme i bygget. Radiatorer

synlig i leilighet.

Seriekoblede varmtvannsberedere plassert i felles kjeller-rom.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter i felles skap.
Ny digital måler er montert. Skapet er plassert i felles trapperom i 3. etasje.
Porttelefon er montert.

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 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

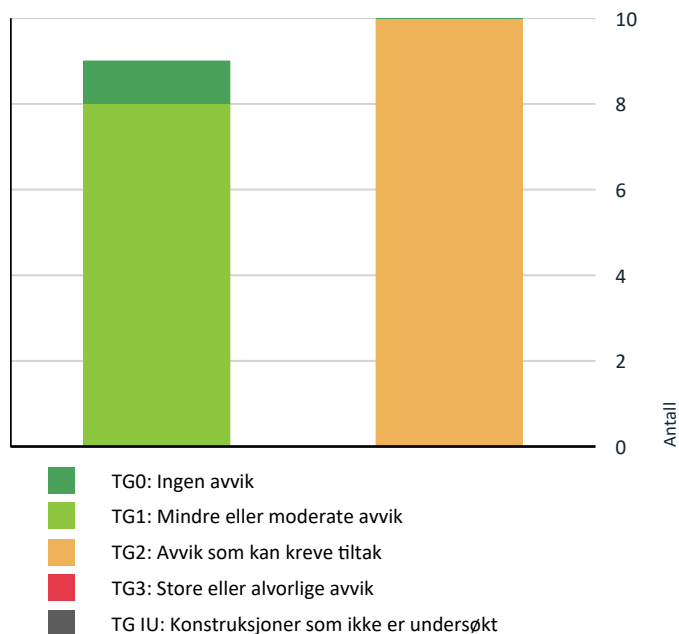
Leilighet

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

Avvik fra tegninger er alkove/kott er i bruk som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1954

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Ny innglasset balkong (i regi av borettslaget)
2023	Modernisering	Nedgravde avfallsdunker og parkeringsplass med elbil-ladere (i regi av borettslaget)
2021	Modernisering	-25, lagt nytt laminatgulv i gang, stue og kjøkken (egeninnsats)
2023	Modernisering	-24, malt innvendige overflater (egeninnsats)
2024	Modernisering	Utbedret avvik etter el-kontroll (O. Hansens eftf as)

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Det er en dør inn til kott/kryploft i alkoven. Kottet er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er synlige fukt merker på gulv og undertak i kottet.

noe begrenset lufting i kryp kott.

Ingen isolering synlig i skråtak over leiligheten.

Spiker i undertak som stikker ned, kan kondensere.

Konsekvens/tiltak

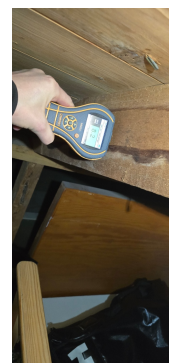
- Andre tiltak:

Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen, samt synlige fuktmerker på gulv og undertak i kottet. Kottet er uisolert, og det er ingen synlig isolasjon i skråtaket over leiligheten. Mangelfull lufting kombinert med kalde flater kan gi kondensdannelse, noe som også understøttes av spiker som stikker ned gjennom undertaket og kan fungere som kondenspunkter. Over tid kan slike forhold medføre fuktskader, muggvekst og redusert levetid på materialene.

Det anbefales å forbedre ventileringen i takkonstruksjonen og foreta lokal utbedring der det er registrert fuktmerker. Videre bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig isolasjon og lufting i skråtaket for å redusere risikoen for kondens og sikre en mer stabil fukt- og temperaturløst i konstruksjonen.



Kryp kott , fukt merker på gulv , begrenset lufting



Normale fukt verdier på befaring



Ingen synlig isolering i skråtak

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er trolig fra midten av 80-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er fuktmerker rundt takvindu i alkoven som trolig kommer av kondensering og begrenset ventilering i forbindelse med lite rom/volum.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det er registrert enkelte punkterte og sprukne glassruter, samt slitte karmen og sprekker i treverket. Vinduer av denne typen og alder (trolig fra midten av 1980-tallet) nærmer seg slutten av forventet levetid, og vedlikeholdsbehov må påregnes. Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og kan føre til dugg og kondens mellom glasslagene. Fuktmerkene rundt takvinduet i alkoven vurderes å skyldes kondens som følge av begrenset ventilering og lite romvolum, og bør følges opp for å hindre utvikling av fuktskader.

Det må påregnes lokal utbedring av karmen og overflater, og enkelte vinduer eller glassruter må skiftes ut. Videre vedlikehold og utskifting bør planlegges i tråd med vinduenes alder og tilstand.



ned kant terrasse dør



Beslag på gulv mellom terrasse og dør

TG 2 Dører

Kommentar

Balkongdør i tre med isolerglass.
Brann- og lyddør inn i leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i nedkant på terrassedøren. Beslaget mellom gulv og dør er noe løst (luft under og mangler understøttelse).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er registrert at enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke, noe som normalt skyldes slitasje, bevegelser i bygningen eller behov for justering av hengsler og beslag. På terrassedøren er det sprekker i nedkant av dørbildet, og beslaget mellom gulv og dør er løst og mangler tilstrekkelig understøttelse. Selv om terrassedøren nå vender ut mot en innglasert balkong og dermed ikke lenger er like utsatt for fukt som tidligere, bør forholdet følges opp for å hindre videre slitasje og sikre god funksjon.

Dørene bør justeres for å sikre normal bruk, og beslaget under terrassedøren bør festes og gulvet under forsterkes. Lokal utbedring må påregnes, men forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for dagens bruk dersom tiltak gjennomføres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong med støpt gulv med teppe.
Vegger av stål og glass.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte overflater.
Innvendige tak har malte flater.
Normale bruksmerker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille i betong med tilfarergulv.
Det ble målt planavvik på 10-15 mm i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.
Avviket anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Kommentar

Flislagte vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i silikonfuger i overgang vegg/gulv.

Det er skråtak over dusjen. Tak er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert sprekker i silikonfuger i overgang mellom vegg og gulv, noe som kan gi fuktinntrengning bak fliser dersom det ikke utbedres. I tillegg er det skråtak over dusjonen hvor himlingen består av panel uten fuktsikring. Dette gir økt risiko for fuktopptak i treverket og kan på sikt føre til skader i bakenforliggende konstruksjoner, spesielt i et rom med høy fuktbelastning.

Silikonfugene bør skiftes for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning. Taket over dusjen bør fuktsikres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader i himling og konstruksjon. Tiltakene vurderes som nødvendige for å opprettholde funksjon og redusere risiko over tid.



sprekker i silikon



sprekker i silikon



Himling skråtak i våtsone over dusj

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med varmekabel.

Gulvet er tilnærmet helt flatt 2mm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tett sokkel på dusjnisen. Dette forhindrer at lekkasjevann fra resten av rommet kan renne til sluk.
Noen utvaskede fuger i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det er registrert avvik i fallforholdene mot sluk, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er mindre enn anbefalt. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er mulighet for at vann kan bli liggende eller renne ut av våtrommet ved større vannmengder. Dette reduserer funksjonaliteten og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er også bom under enkelte fliser, noe som kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Utvaskede fuger i dusjnisen og tett sokkel rundt dusjonen gjør at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen ikke har naturlig avrenning til sluk.

Det anbefales å utbedre fallforholdene og etablere avrenning til sluk for hele våtrommet. Fliser med bom og utvaskede fuger bør følges opp og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktinntrengning, skader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid for gulvflaten.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ingen synlig mansjett eller membran i sluk eller ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Membran og tettesjikt kan ikke konstateres, verken i sluk eller ved terskel, og det foreligger ingen dokumentasjon. Når membranens utførelse og tilstand er ukjent, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre membraner kan miste elastisitet og sprekke, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i gulv og vegger. Manglende synlig mansjett i sluk gir også usikkerhet rundt tettheten i en kritisk overgang.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette finnes, og å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og tilstand. Inntil dette er avklart, bør tilstanden overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå uten ytterligere undersøkelser.



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Normale bruksmerker. Noe slitasje på gummilister på dusjvegger.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.
Avtrekk går trolig til ventilasjonskanal.

4. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble foretatt hullboring fra stue og inn mot våtsonen på badet.
Veggen er isolert.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Luftfuktigheten ble målt til 22% og det var ingen utslag på fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Tilstandsrapport

Innredning med slette fronter og heltre benkeplate. Stålplate montert på vegg over benken.

Det er plass til komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre sprekker og merker i benkeplaten. Benkeplaten er ikke fuktsikret ved undersiden oppvaskmaskinen.

Kranen til vasken er løs.

Det er noe svelling i sokkel på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen, slik at det ikke blir fuktskader.

Kranen bør festes.



underside benkeplate oppvaskmaskin



Svelling sokkel



sprekker/merker benkeplate

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk eller forsert avtrekksløsning fra kokesonen. En slik løsning renser luften, men fjerner ikke fukt, lukt eller os fra boligen. Dette gir redusert luftkvalitet og kan over tid bidra til økt fuktbelastning i kjøkkenrommet, spesielt ved matlaging med mye damp eller stekeos. Løsningen er vanlig i eldre bygg, men tilfredsstillende ikke dagens anbefaling for ventilasjon.

Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk ut fra kokesonen. I bygg hvor dette er vanskelig å gjennomføre, bør eksisterende løsning vedlikeholdes godt, og filtrene skiftes regelmessig for å sikre best mulig funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av plast, med rør-i-rør og fordelerskap.

Fordelerskap er på badet. Drenering fra skapet går til gulv.

Stoppekran for hele bygget er i kjelleren. Stoppekranen til leiligheten er ikke lokalisert. Trolig i fordelerskap.

Skapet kunne ikke inspiseres, da det var låst og eier ikke hadde nøkkel. Det må skaffes nøkkel eller skiftes lås.

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.

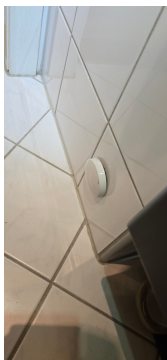
Det er registrert manglende tettemuffer i enden av varerørene i rør-i-rør-systemet. Tettemuffer skal hindre at lekkasjevann fra innerørene trenger inn i konstruksjonen og sikre at vann ledes kontrollert til fordelerskapet og videre til gulv. Manglende tetting kan medføre at lekkasjevann ikke oppdages tidlig og kan trenge inn i omkringliggende bygningsdeler. Fordelerskapet kunne ikke inspiseres da det var låst, og stoppekran til leiligheten er ikke lokalisert, noe som gir usikkerhet ved eventuell lekkasje eller behov for rask avstenging.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre forskriftsmessig funksjon av rør-i-rør-systemet. Det anbefales også å skaffe nøkkel eller skifte lås på fordelerskapet slik at skapet kan inspiseres og vedlikeholdes. Stoppekran til leiligheten bør lokaliseres for å sikre rask avstenging ved behov.

Tilstandsrapport



manglende tettemuffer



Drenering fra fordeler skap ok



Mangler nøkkel/tilgang til fordeler skap

! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er felles sentralfyr-anlegg med jordvarme i bygget. Radiatorer synlig i leilighet.

! TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Seriekoblede varmtvannsberedere plassert i felles kjeller-rom. Varmtvann er i felles utgifter. Ikke kontrollert eller tilgjengelig på befaring.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter i felles skap. Ny digital måler er montert. Skapet er plassert i felles trapperom i 3. etasje. Porttelefon er montert.

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?

Ja

Sluttkontroll fra O. Hansens eftf. Gjelder utbedring av avvik etter el-kontroll i 2024.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.

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.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

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.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 170 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

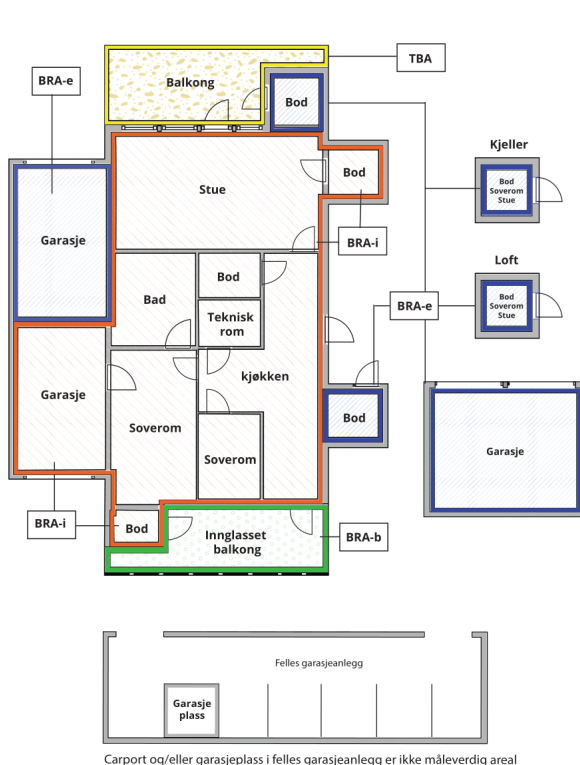
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. Etasje	38			38	10	9	47
Kjeller						2	2
SUM	38				10	11	49
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, kjøkken, stue, alkove, entré		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer inkluderer sjakter og plassbygde skap.

Bod i kjelleren har lav takhøyde og er derfor ikke målbar. Den har et gulvareal på 2 m².

Deler av balkongen er ikke målbar pga lav takhøyde.

Alkoven (i bruk som soverom) er ikke målbar pga lav takhøyde med skråtak. Den har et gulvareal på 9 m².

Takhøyden i leiligheten er 2,37 meter og delvis skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra tegninger er alkove/kott er i bruk som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon fra elektriker.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Lars Petter Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	611		0	1296.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stangeløkkveien 14

Hjemmelshaver

Bl Stangeløkka li

Kommentar

Tomten er felles for alle andelene i bygningen.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948449684			Olsen Lars Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet som ligger i øverste etasje i et sameie. Sentralt beliggende med gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg.
Sentrumsplan, regulert til boligbebyggelse og vei.
Reguleringsplan G-519 Stangeløkka.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	05.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-66-611-0-0

Stangeløkkveien 14 H01, 1778 HALDEN

Rapport generert:

5. mars 2026



Risikorapport

111

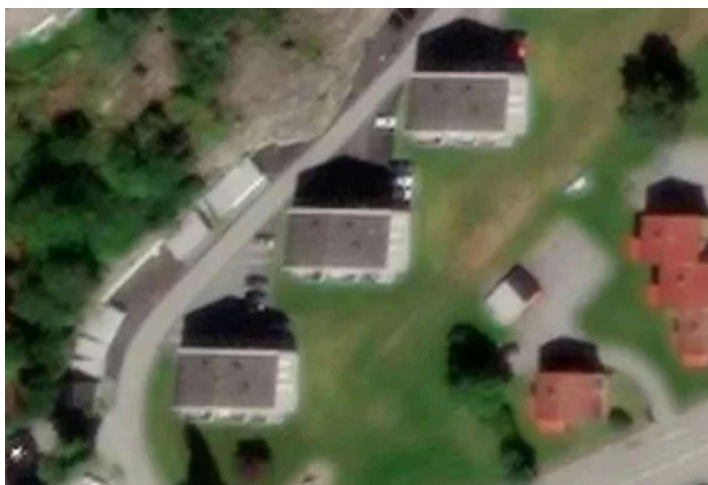
Vurderte kartlag

5

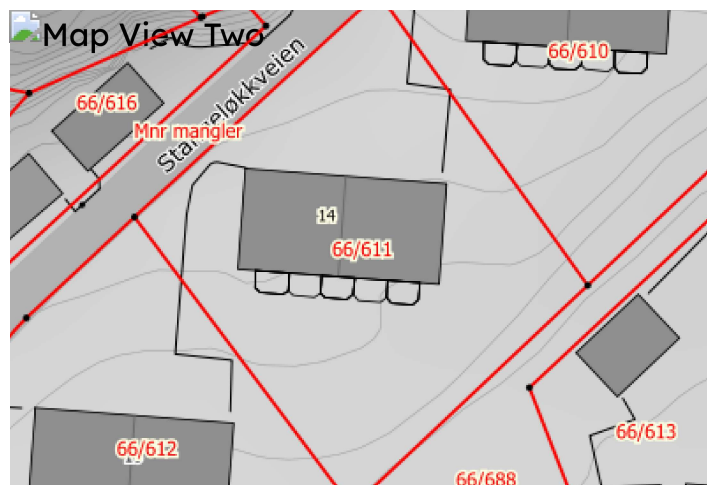
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (5)

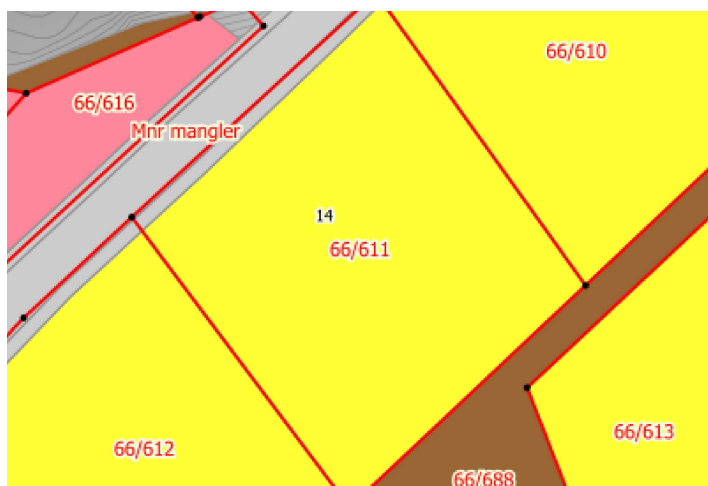
Kartoversikt



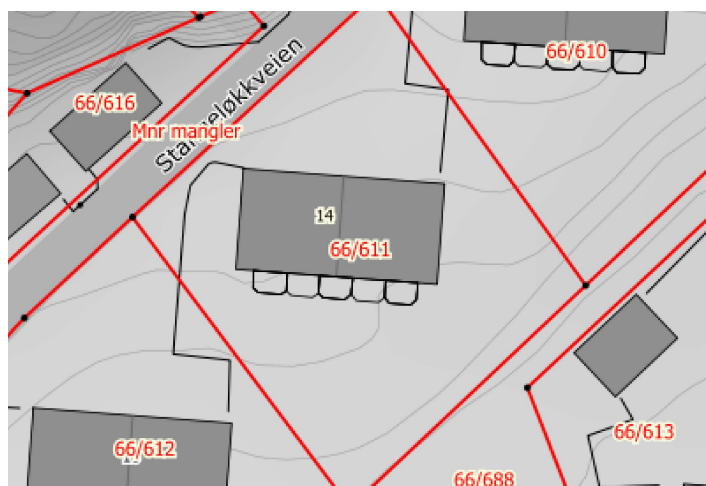
Satellittfoto



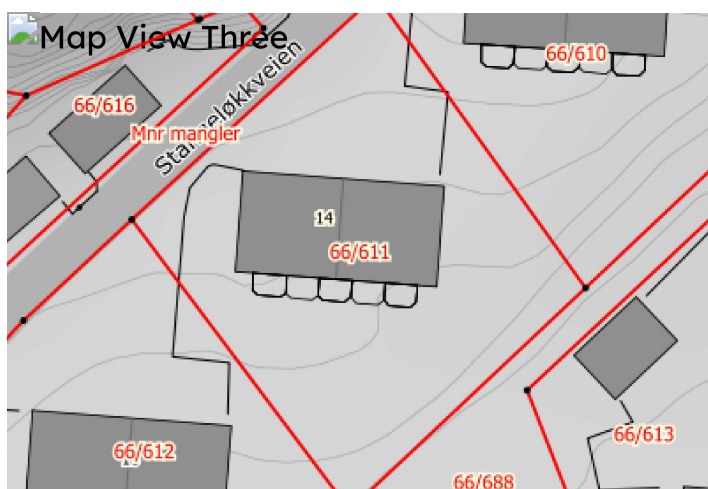
Reguleringsplaner



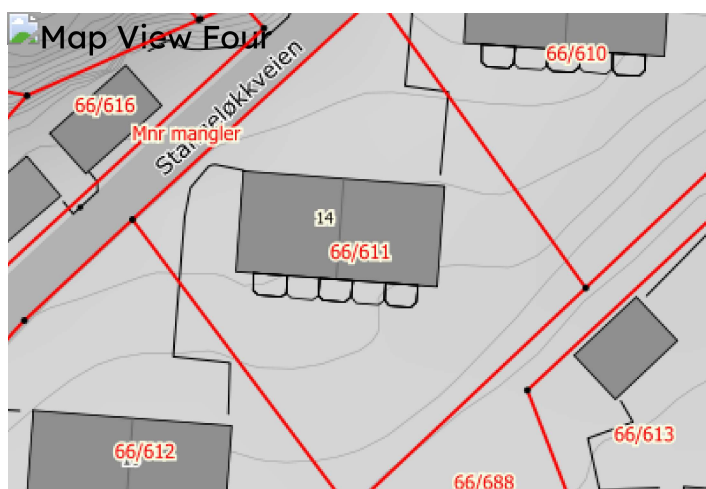
SSB Arealbruk



Vanlig kart



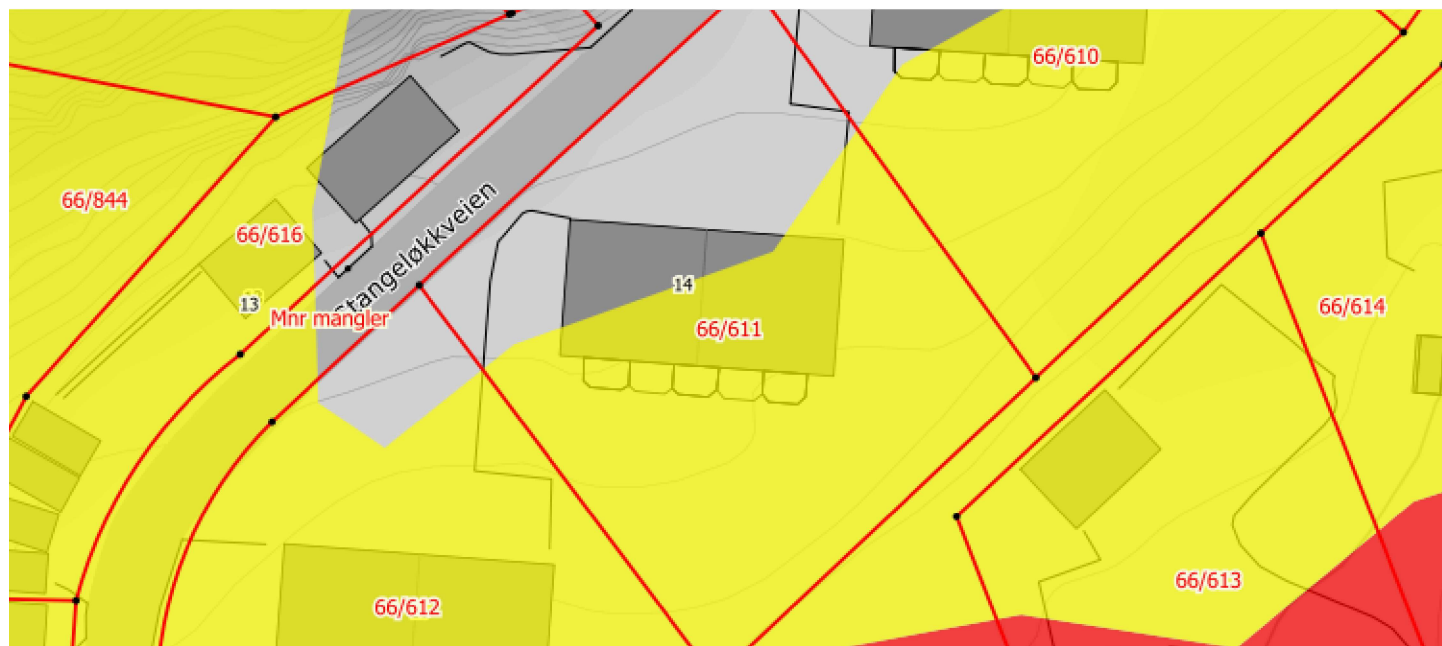
Kommuneplan



Kommunedelplan

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

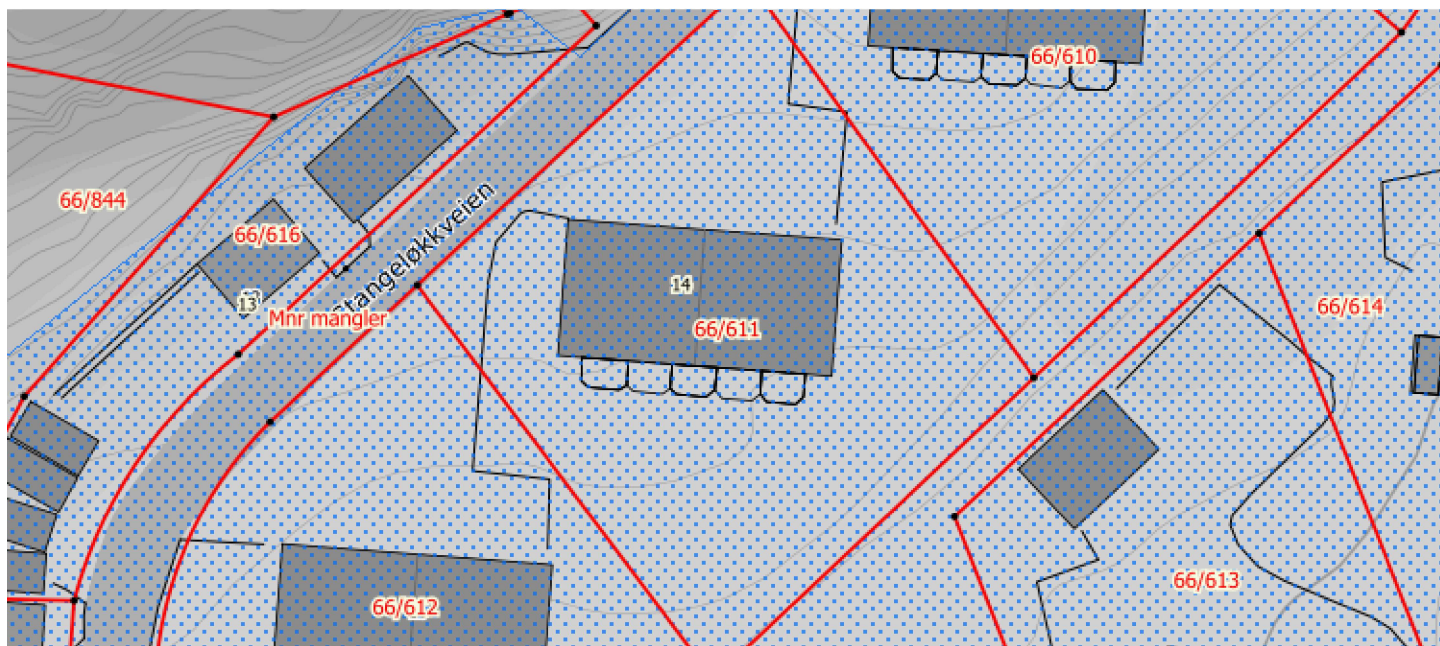
Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

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.

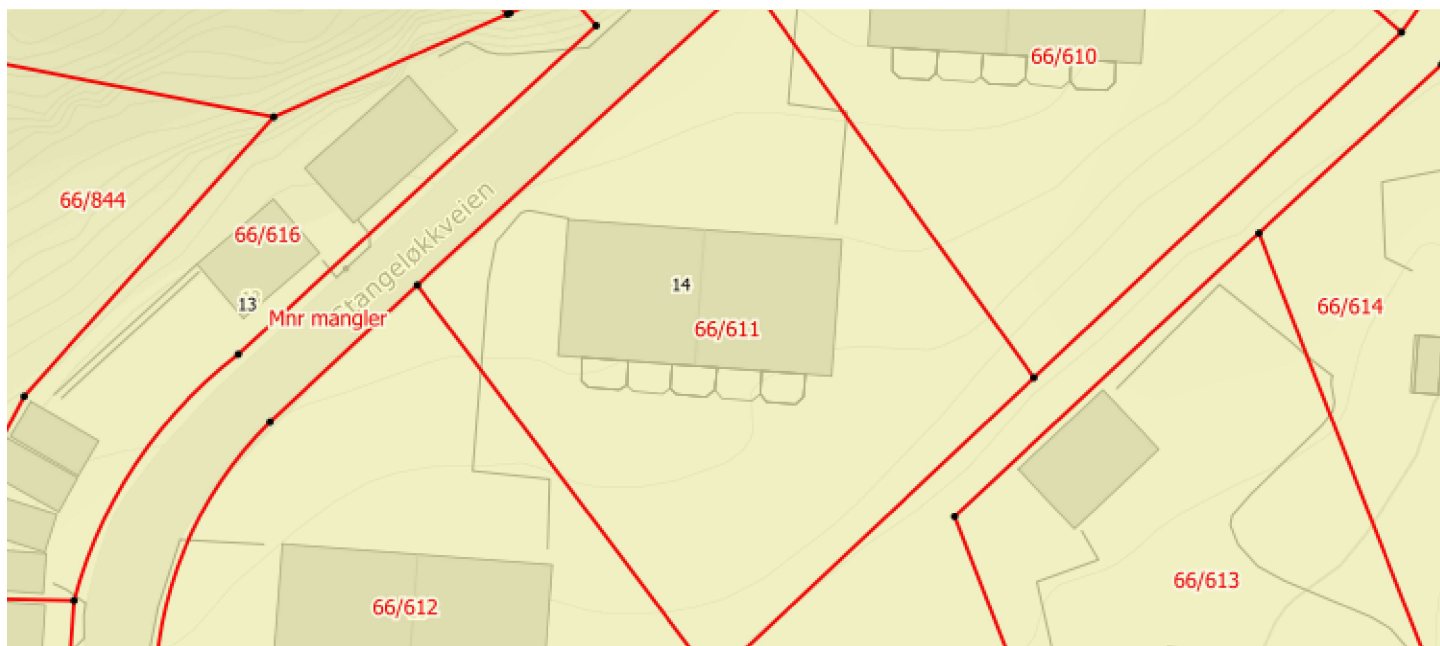
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

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

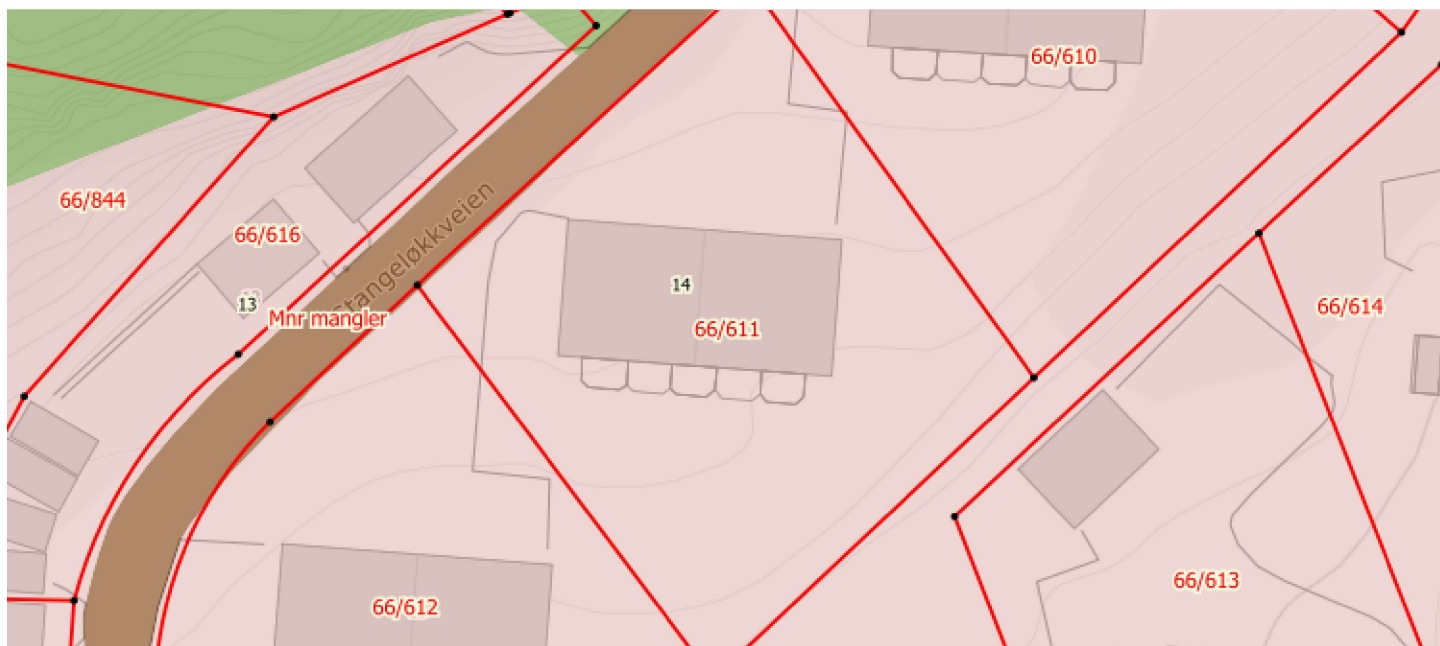
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

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.



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.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

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.