


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Blåkklokkeveien 36 , 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 61, bnr. 271, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 12218-1550

Eiendomsverdi ref nr: OC8028

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig



Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er fra 1955 og har normal standard for alder. Det er gjort noe modernisering, blant annet nytt tak i 2023 og oppussing av overflater i 2026. Det foreligger godkjente tegninger, men ett soverom avviker fra tegningene (tegnet inn som en hybel).

Leilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein
Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfanger og stigtrinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak med sperretakstoler fra byggeår. Undertak av panel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er trolig fra 1990-tallet.

Fastkarmvinduet i stuen er fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i treverk med malt rekkverk. Det er lagt plastlemmer over tregulvet.

Det er trolig papptekking på terrassen. Synlig inne ved vegg og ute ved takrenne.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater. Det er spiler montert på en vegg i stue.
Innvendige tak har malt trepanel.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det er glassplate på gulv ved ovnen.

Brannmuren er pusset og malt.
Feieluker tilgjengelig i kjeller og på loft.
Kjeller i støpt betong, uten fuktspærre og isolasjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall tilnærmet flatt målt opp til 5mm fra topp sluk til gulv ved dør.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og takhøye skap.
Det er laminert benkeplate og fliser på vegg over benken.
Det er integrert koketopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Felles stoppekran i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Synlig soillør fra byggeår i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det står en varmtvannsbereder på 120 liter plassert i garderoben.
Tanken er trolig fra byggeår.

Sikringssskap med automatsikringer. Skapet er plassert i felles trapperom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.
Bygningen har betonggrunnmur.

Tilnærmet flat tomt. Det er avsatt en parkeringsplass på tomten som tilhører leiligheten.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Synlig lagt inn på tomten. Det er usikkert om det er koblet inn i boligen.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, 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 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

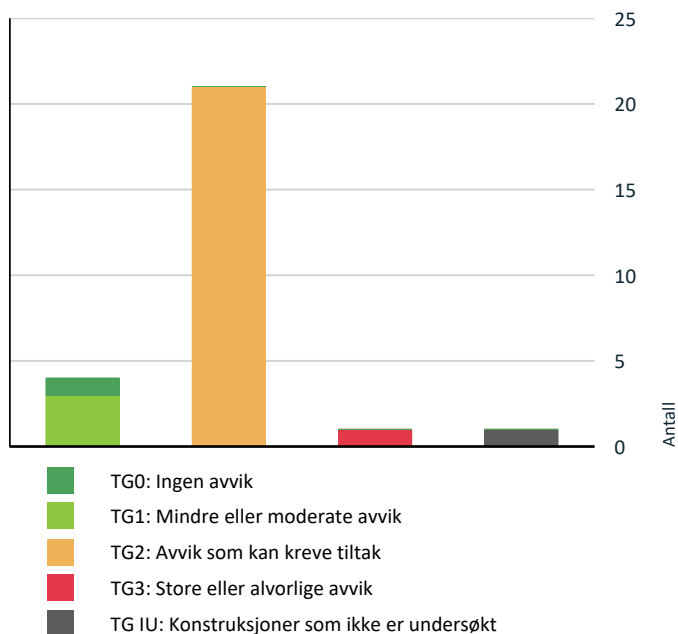
Leilighet

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

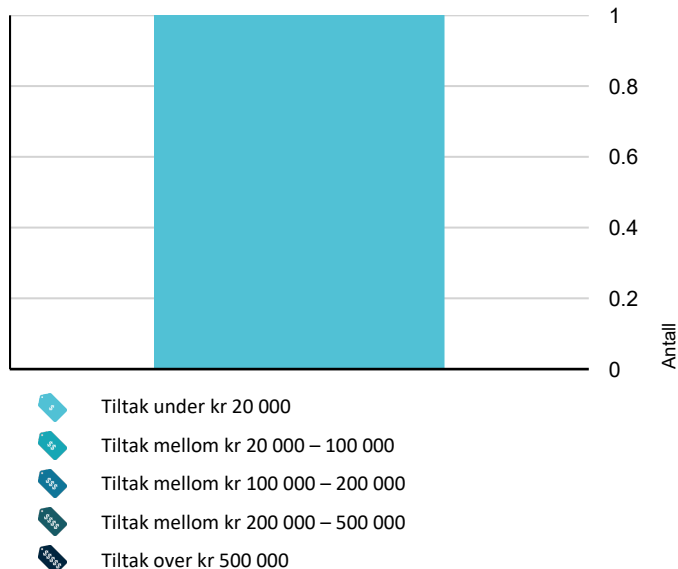
Det ene soverommet er tegnet inn som en hybel med inngang fra felles trapperom. Leiligheten er trolig bygget slik fra byggeår, uten at tegninger ble oppdatert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Ihht tegninger

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	-24, Takteking skiftet
2026	Modernisering	Pusset opp overflater innvendig. Montert spilevegg i stue. (egeninnsats)
2019	Modernisering	Ny ytterdør og terrassedør (ihht tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Vegger og tak etterisolert (ihht tidligere salgsoppgave)
2008	Modernisering	Bad pusset opp (ihht tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett og baderomsinnredning (ihht tidligere salgsoppgave)
2013	Modernisering	Nytt kjøkken (ihht tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Ny kjøkkenventilator (ihht tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Ny vedovn (ihht tidligere salgsoppgave)
2013	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg (ihht tidligere salgsoppgave)

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfanger og stigtrinn til pipe.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet. Renner, nedløp og beslag på tak ble trolig skiftet ved omlegging av takteking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe sprekker, vridninger og flass i maling.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet ikke tørke tilfredsstillende opp. Dette kan føre til økt risiko for råteskader og muggsopp i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen, særlig i nedre kant, for eksempel ved etablering av luftespalte eller tilpasning av avslutning mot grunnmur. Lokal utbedring og eventuell utskiftning av værskadet panel bør påregnes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperretakstoler fra byggeår. Undertak av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe fuktmerker på undertak. Trolig fra før taktekkingen ble skiftet. Normale fuktindikasjoner målt på befaringdagen. Disse vil variere med årstider og temperaturer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen kan over tid medføre økt risiko for fuktoppbygning, kondensproblemer og påfølgende skader som mugg- og råteutvikling i trekonstruksjoner. Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres. Lokale utbedringstiltak kan være tilstrekkelige, men nærmere vurdering anbefales i forbindelse med eventuelle arbeider på taktekking, jf. sammenheng mellom punktene.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er trolig fra 1990-tallet.

Fastkarmvinduet i stuen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe svartsopp i karmen.

Det er noe råte i karmen på de eldste vinduene.

Det mangler beslag over stuevinduet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Værslitte karmen og sprekker i trevirket kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan også ha betydning for daglig bruk og rømningsmulighet. Det må påregnes noe vedlikehold, herunder justering av vinduer samt lokal utbedring av skadde partier. Enkeltvinduer kan ha nådd en tilstand der utskiftning bør vurderes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en løs eikelist på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eikelisten bør festes.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treverk med malt rekkverk. Det er lagt plastlemmer over tregulvet.

Det er trolig papptekking på terrassen. Synlig inne ved vegg og ute ved takrenne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er lav høyde fra terrassegulvet/plastheller og opp til topp på terskel. Dette gir økt fare for snø/fukt inn i boligen.

Det er merkbar svikt og vibrasjon i gulvet. Synlig grønske på beslag og tekking. Dette kan tyde på at det er for dårlig fall på gulvet. Dermed vil det bli liggende vann på tekkingen under gulvet.

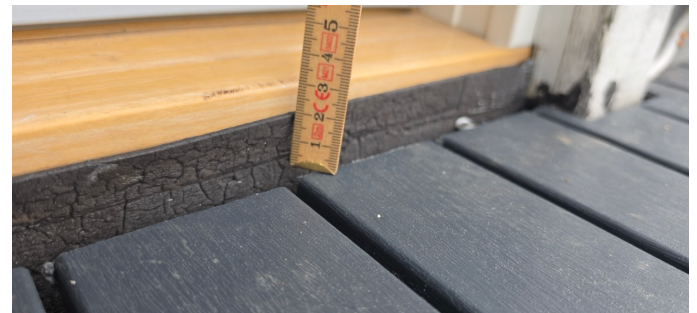
Treverket i rekkverket er værslitt og det er løse spiker.

Det er fuktmerker på drager til terrasse.

Konsekvens/tiltak

Det kan være råte i underliggende trekonstruksjoner. Noe utskiftninger/vedlikehold må beregnes. Når tettesjikt/membran nærmer seg forventet slutt på brukstid øker risikoen for utettheter og vanninntrenging, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjetegn på befaringstidspunktet. Det anbefales fjerning av plastheller for å muliggjøre kontroll og framtidig utskiftning av papptekking, samt for å øke avstanden mellom terrassedekke og terskel ved terrassedør i tråd med god byggeskikk.

Ny tekking må påregnes. Det må også tas høyde for at det kan være behov for noe utskiftning og vedlikehold av underliggende trekonstruksjoner dersom det avdekkes fukt- eller råteskader.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater. Det er spiler montert på en vegg i stue.
Innvendige tak har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

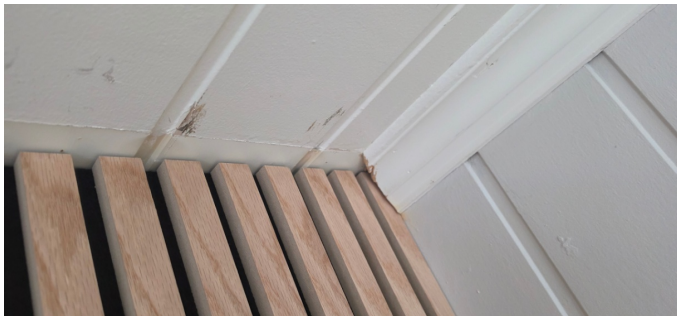
Det er noe trapping i skjøter på gulv.

Det er noe manglende avslutninger på spilevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte forhold har i hovedsak estetisk betydning og vurderes ikke å påvirke rommenes funksjon. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Eventuelle tiltak kan utføres etter behov og ønske, eksempelvis justering av gulvskjøter og komplettering av avslutninger på spilevegg.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 20 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

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.

Noe merkbare vibrasjoner i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det er glassplate på gulv ved ovnen.

Brannmuren er pusset og malt.

Feieluker tilgjengelig i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe sprekker og riss i brannmur/pipe.

Glassplaten er løs.

Det er rennemerker under feielukene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sprekker og riss i pipe kan over tid redusere funksjon og sikkerhet, og kan gi økt risiko for røykgasslekkasje og varmeoverføring til omkringliggende konstruksjoner. Tidspunkt for piperehabilitering vurderes å nærme seg, basert på alder og observerte avvik. Det må foretas lokal utbedring eller rehabilitering av pipe for å tilfredsstille gjeldende krav. Inntil nødvendige tiltak er gjennomført forskriftsmessig, bør pipen ikke tas i bruk.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller i støpt betong, uten fuktspærre og isolasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Dette anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktpåvirkning i rom under terreng kan over tid føre til ytterligere overflateskader, redusert brukskvalitet og økt risiko for mugg² og soppvekst, særlig dersom rommene benyttes til varig opphold eller oppholdsrelaterede formål. Forholdet må sees i sammenheng med tilstanden på drenering og øvrige tiltak mot fuktinntrenging. Utbedringstiltak bør vurderes ved rehabilitering, og rommene bør i mellomtiden brukes med forsiktighet og til formål som tåler noe fuktpåvirkning.

Det anbefales montering av avfukter og at det ikke oppbevares organiske materialer i kjelleren, da det fort kan oppstå fukt og mugg problemer.



Vegger er delvis overflatebehandlet med fliser, og himling er utført med panel. Det er registrert at det er dør/vindu i våtsoner med materialer som ikke vurderes som tilstrekkelig fuktbestandige. Det er observert noe svelling i nedkant av dør, hvilket indikerer fuktpåvirkning. Videre er det registrert avskalling/skade på fliser på kasse til innebygget sistene. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning og valg av materialløsninger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Uegnete materialer i våtsoner kan over tid medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnete materialer bør fuktbeskyttes eller skiftes ut til løsninger som er egnet for bruk i våtsoner, herunder vurdering av dør-/vindusløsning og lokale utbedringer av flisarbeider.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall tilnærmet flatt målt opp til 5mm fra topp sluk til gulv ved dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet helt flatt. Det er noe misfarging av fuger og silikonfuger ved toalett og under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

Manglende eller redusert fall til sluk medfører at våtrommet blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Forholdet kan føre til stående vann på gulvet, redusert effektiv avrenning til sluk og økt risiko for at vann kan renne ut av rommet. Dette kan også gi økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner samt redusert sklisikkerhet. Det må foretas utbedring av fallforholdene for å lukke avviket. Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med redusert effektivitet, og det kan oppstå vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig mansjett eller membran, verken i sluk eller på rørgjennomføringer.

Det er noe begrenset tilgang til sluket, da dusjkabinettet står over. Dusjkabinettet har begrenset mulighet for flytting pga plassering mellom servantskap og vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Manglende eller ikke dokumentert membran/tettesjikt samt mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrenging og skjulte fuktskader i konstruksjoner bak overflatematerialene. Vann kan trenge inn både ved normal bruk og ved lekkasjevann, med påfølgende skadeutvikling over tid.

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og tilstand på sluk og membran. Videre må det foretas utbedring for å redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Aktuelle tiltak kan være lokale utbedringer, alternativt etablering av ny, dokumentert membranløsning. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon. Inntil løsning er verifisert eller utbedret bør konstruksjonen overvåkes jevnlig.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Noe svelling i front på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner kan eventuelle lekkasjer pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre fuktskader i omkringliggende bygningsdeler og innredning. Det må gjennomføres tiltak for å lukke avviket, herunder etablering av egnet inspeksjons-/dreneringsløsning for sisterner. Videre bør servantskap med tegn til svelling vurderes utbedret eller utskiftet.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot våtsonen på badet. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og takhøye skap. Det er laminert benkeplate og fliser på vegg over benken. Det er integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Noe heng i fronter/dører. Noe avskalling, bruksmerker og svelling. Stekovnen er ikke festet. Noe trapping i skjøt på benkeplaten. Noe sprekker i silikonfuge på fliser. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Felles stoppekran i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannledninger kan fungere tilfredsstillende i dag, men risikoen for lekkasjer og brudd øker med alder. Eventuelle skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger vurderes å nærme seg. Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak utføres ved behov. I forbindelse med framtidig oppgradering av våtrom eller annen større rehabilitering vil det være naturlig å vurdere utskiftning av røranlegget. Stoppekran i felles kjeller var ikke tilgjengelig på befaring, det er i en låst bod som ikke tilhører leiligheten.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkørret er ikke festet skikkelig. Dette fører til noe luftlekkasjer. Det ble registrert noe støy når vifta kjøres på maks effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkørret bør festes tilstrekkelig.



Utkoblet stoppe kran

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Synlig soilrør fra byggeår i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsrør kan fungere tilfredsstillende i dag, men sannsynligheten for lekkasjer, sprekker og svikt øker med alder. Slike skader kan føre til omfattende og kostbare fuktskader i bygningen. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare utbedringstiltak, men tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med framtidig oppgradering av våtrom eller annen større rehabilitering vil det være naturlig å vurdere utskiftning av avløpsanlegget.

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til dårlig inneklimate, økt fuktbelastning, kondensproblemer og dårligere bokomfort. Ventilasjonsløsningen bør utbedres. Det anbefales å etablere veggventiler og/eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel. Anlegget bør vurderes av fagperson, og nærmere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare behov og omfang av tiltak.

TC 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det står en varmtvannsbereider på 120 liter plassert i garderoben. Tanken er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Varmtvannstanker med høy alder har økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende avrenning eller lekkasjesikring kan føre til at lekkasjevann ikke ledes bort, noe som kan gi betydelige vann- og fuktskader på omkringliggende bygningsdeler. Avvik i den elektriske tilkoblingen kan medføre risiko for driftsforstyrrelser og sikkerhetsmessige forhold. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken, samt utbedres til forskriftsmessig el-tilkobling. Selv om tanken fungerer på befaringstidspunktet, vurderes tidspunkt for utskiftning som nært forestående gitt alder og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer. Skapet er plassert i felles trapperom.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er gjort noe arbeid av elektriker på dugnad. Dette arbeidet finnes det ikke dokumentasjon på.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble montert el-bil lader i 2023. Dokumentasjon tilgjengelig i boligmappe.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Inntak og sikringssskap

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Nedløp fra takrenner går ned i bakken. Dette gir økt fuktbelastning på kjelleren.

Konsekvens/tiltak

Når drenering og fuktsikring nærmer seg eller har passert forventet levetid øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng. Dette kan medføre fuktskader på overflater, redusert brukskvalitet og økt risiko for mugg og soppvekst. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og bruken av kjeller/underetasje vil være avgjørende for behov og tidspunkt for tiltak. Redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes på sikt.

Ved utbedring av drenering bør nedløp føres vekk fra boligen med utkast.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Sprekkdannelser i grunnmur kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging dersom de ikke utbedres, særlig i kombinasjon med redusert funksjon i drenering og fuktsikring. Lokal utbedring må utføres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for sekundære skader, eksempelvis ved tetting eller overflatebehandling av sprekken. Skaden må overvåkes, og ytterligere tiltak vurderes dersom sprekkutviklingen endrer karakter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt. Det er avsatt en parkeringsplass på tomten som tilhører leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del skjevheter på gårdsplassen. Det kan trolig bli vannansamlinger ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedringer av terreng, slik at ikke vannet samler seg rundt boligen. Vannansamlinger vil gi økt fuktbelastning på bolig/kjeller.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Synlig lagt inn på tomten. Det er usikkert om det er koblet inn i boligen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke brann- og lyddør fra felles trappegang og inn mot leiligheten. Rømningsveien (trapperommet) er ikke oppført i ubrennbare materialer. Det er for lite dagslys på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risik rapport. 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.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 270 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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 garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	9
Loft		4		4	
Kjeller		24		24	
SUM	65	28			9
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 1, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ene soverommet er tegnet inn som en hybel med inngang fra felles trapperom. Leiligheten er trolig bygget slik fra byggeår, uten at tegninger ble oppdatert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er søknadspliktig å endre på branncelle-inndelingen i en flermannsbolig. Endringen ble trolig gjort ved byggeår, men ble aldri meldt/søkt til kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Samboer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	271		3	1226 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Blåkklokkeveien 36

Hjemmelshaver

Ville Karoline Gromholt, Halden Kommune

Kommentar

Tomten er felles for firemannsboligen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Låby, med kort vei til butikker, barnehage og skole.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. Reguleringsplan G-538 Låby.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gårdsplass og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Risikoreport	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-61-271-0-0

Blåklokkeveien 36 H01, 1781 HALDEN

Rapport generert:

30. mars 2026



Risikorapport

112

Vurderte kartlag

4

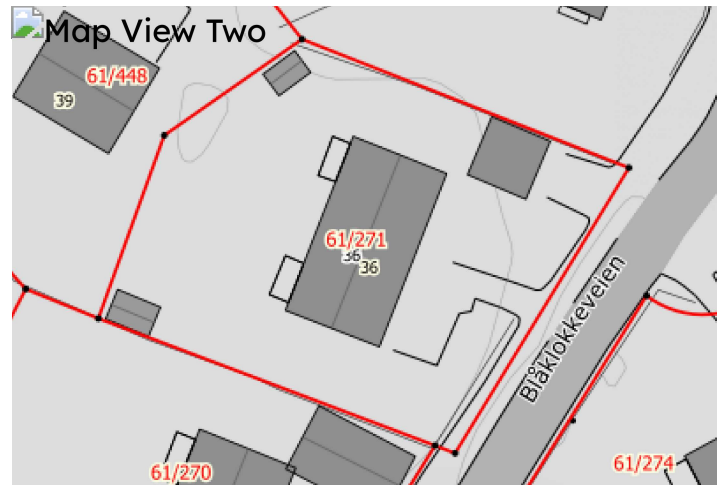
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)

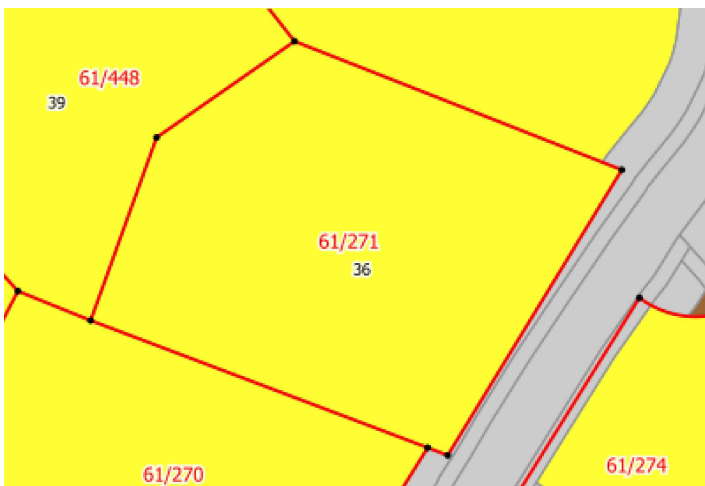
Kartoversikt



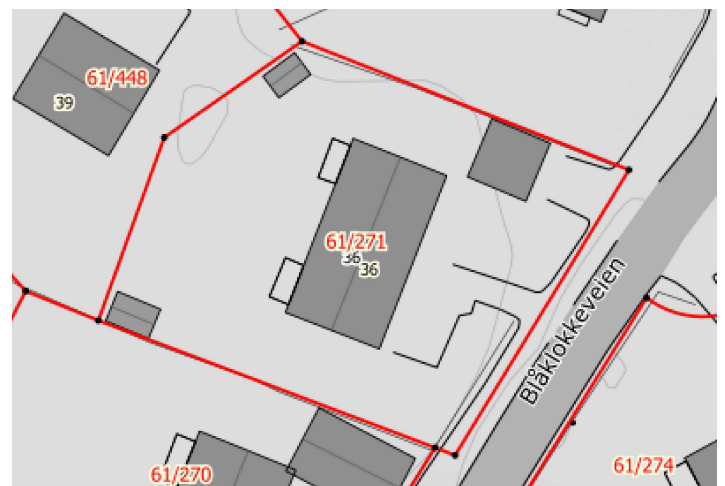
Satellittfoto



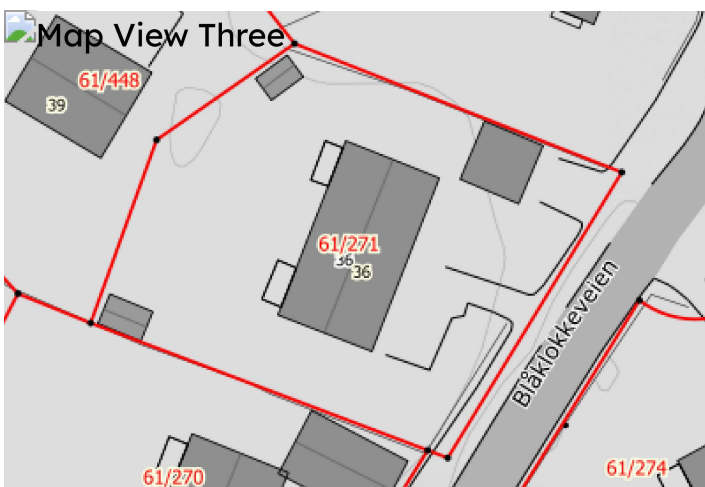
Reguleringsplaner



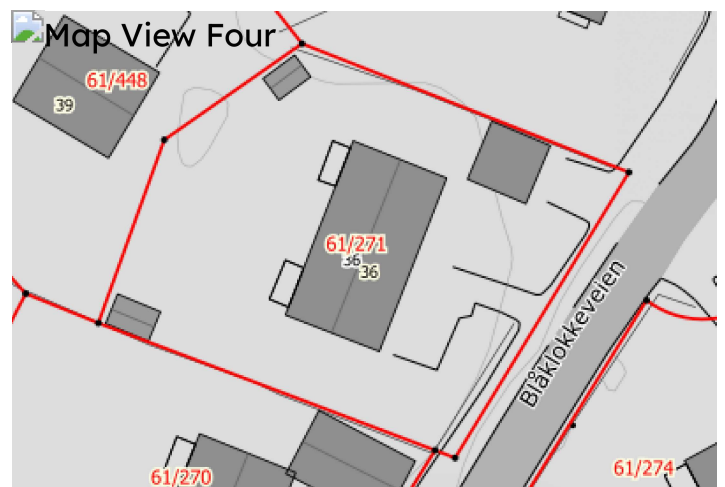
SSB Arealbruk



Vanlig kart



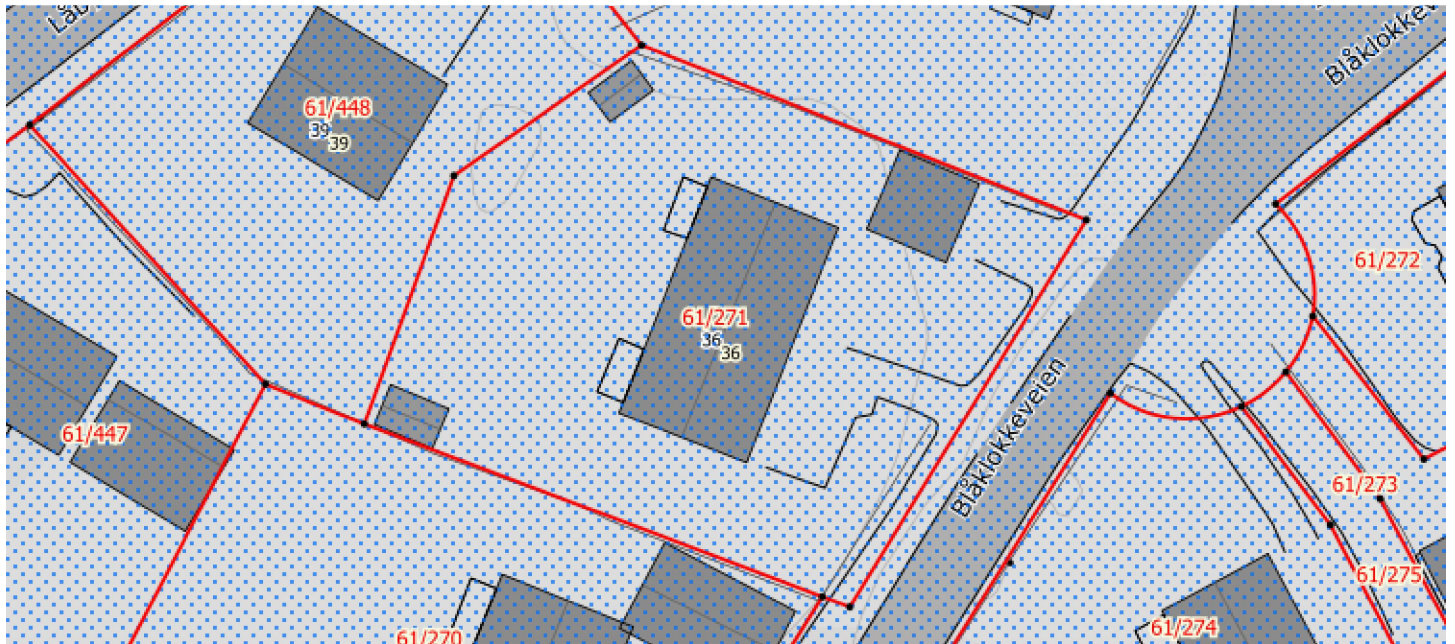
Kommuneplan



Kommunedelplan

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

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

Kjekt å vite

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

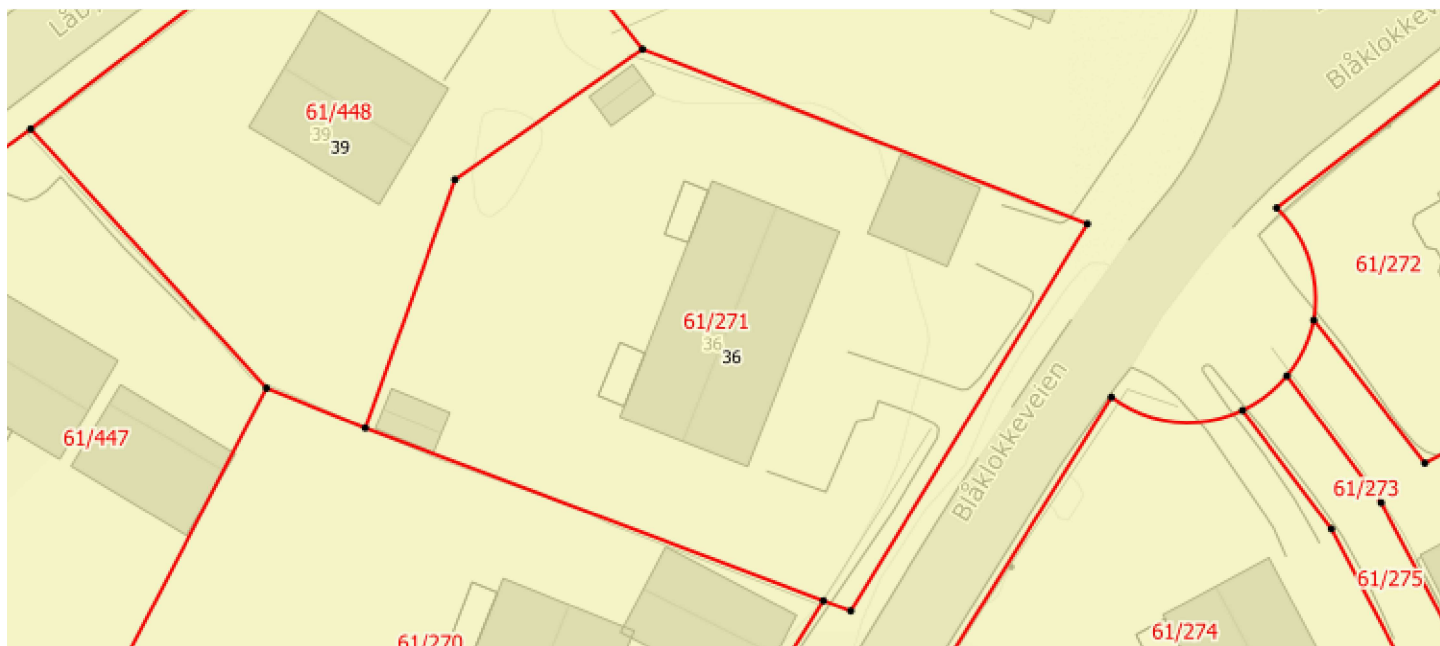
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

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



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

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

Kjekt å vite

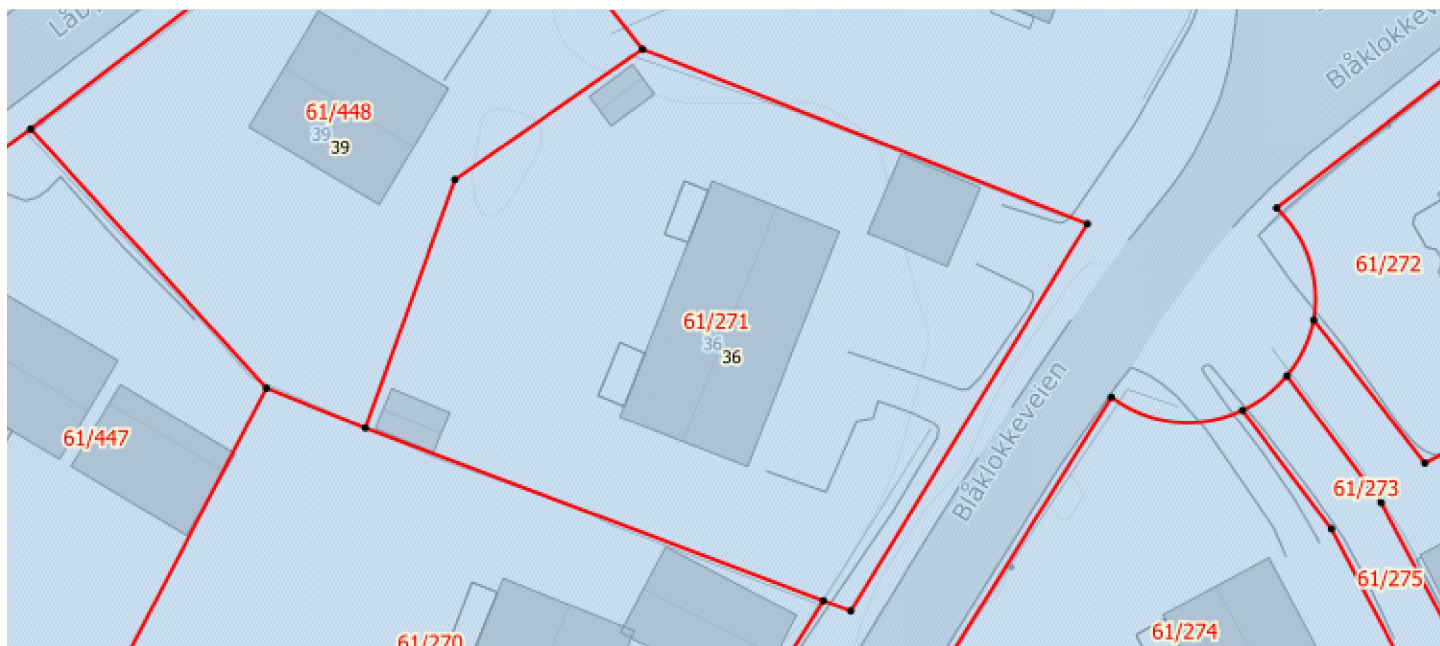
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

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



Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



∇ Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

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

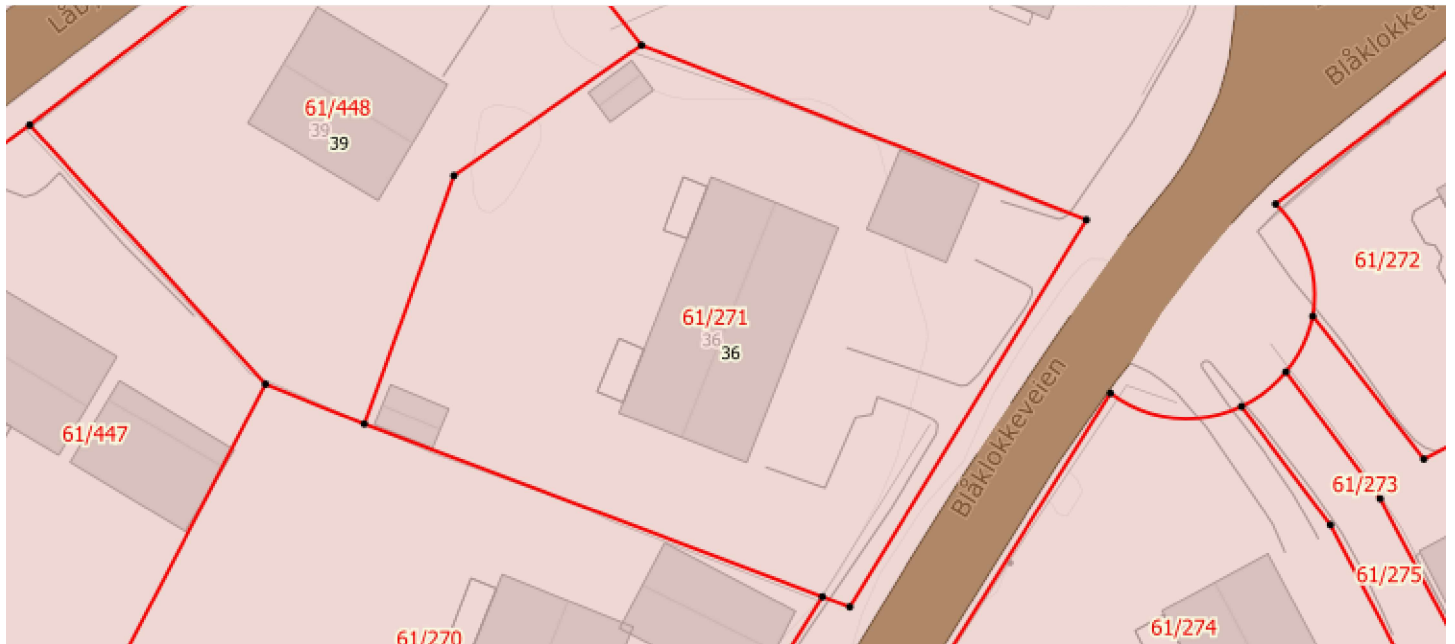
Om kartlaget

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



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- 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.