

Tilstandsrapport



Leilighet



Næringsrødveien 4 , 1785 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 68, bnr. 91



Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 19972-1944

Referansenummer: KK2081

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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.



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



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

Leilighet i 1.etg i en korsdelt 4-mannsbolig beliggende på Gimle/Næridsrød i Halden kommune.
Felles eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og trær.
Det tilhører en enkel garasjeplass i fellesanlegg til andelen.

Innvendig er baderom oppusset i 2019 i regi av borettslaget.
Eier har utført nytt laminatgulv i leiligheten i 2023.
Overflate oppusset stuen i 2023.

Utvendig fremstår bebyggelsen i normalt stand.
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført med trekonstruksjon på betongpilarer.
Rekkverk av trekonstruksjon.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Nytt laminatgulv i leiligheten i 2023.
Overflate oppusset stuen i 2023.
Leiligheten innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Formpresset innerdører av typen 3-speils.
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for tørketrommel.
Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

Innredning innehar en normal standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap med drenering plassert på vegg på baderom.
Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.

Varmtvannstanken er på 190 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer og nedtrekksluker på vegg.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap plassert i fellesgang.
40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 32A/25A/16A/5*15A/13A/3*10A med automatsikringer.
Montert el.billader i 2024.

Røykvarsler i stue og gang.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

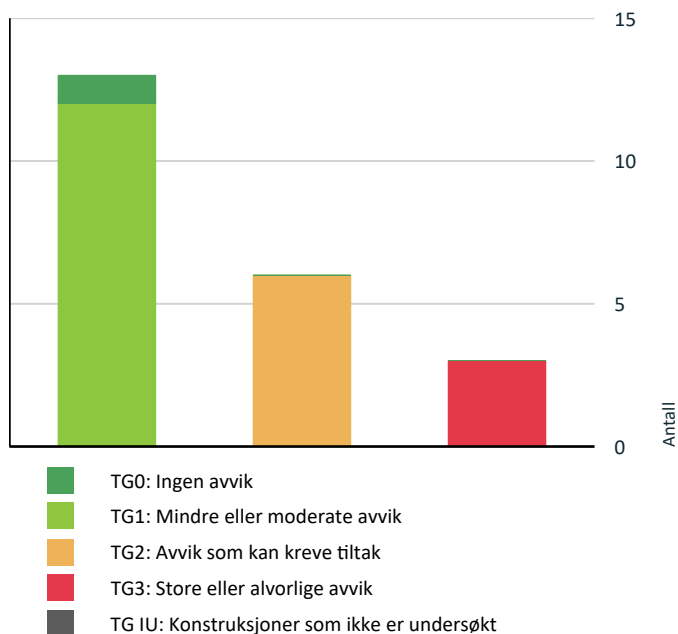
[Gå til side](#)

Leilighet

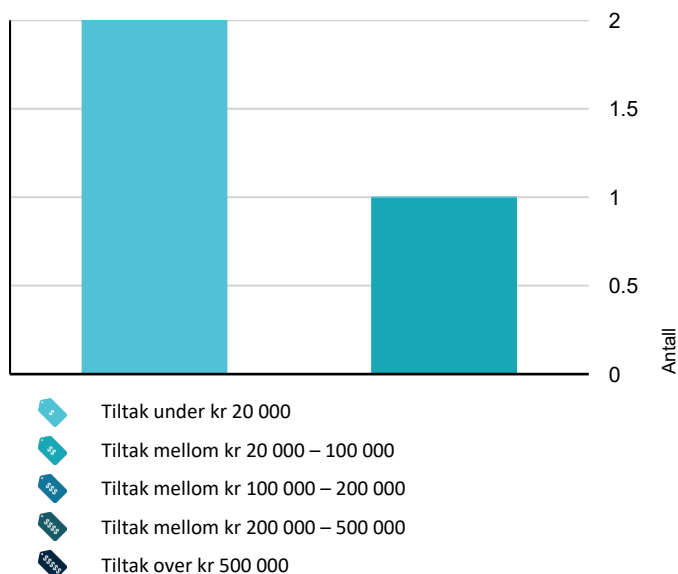
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Lettvegg er utført i stue for å lage et ekstra soverom. Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

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

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer på badet er skiftet i 2019. Utevendig alu.beslått dette vinduet.

Vurdering av avvik:

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

Det flass maling utvendig på noen av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmen og sprekker i treverket, samt overflatebehandling der maling flasser.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktinntrengning og risiko for fukt-/råteskader i vinduene.



TG 1 Dører

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med trekonstruksjon på betongpilarer.
Rekkverk av trekonstruksjon.

TG 3 Utevendige trapper

Enkel tretrapp ned fra terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk på trapp ned fra terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk på trapp til terrassen pga sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser.

VEGG: Malte slette vegger, panelplater, spiler og fliser.

TAK: MDF-panel og malte slette tak.

Nytt laminatgulv i leiligheten i 2023.

Overflate oppusset stuen i 2023.

Leiligheten innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løst sparkling/strimling på plateskjøter i stue.

Ufagmessige avslutning av panelplater mot kjøkkeninnredning.

Merker i tak etter tidligere innredning på hovedsoverom.

Stedvis noe knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er på hovedsoverommet målt 16mm retningsavvik.
På det minste soverommet er det målt 14mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det bør vurderes utbedring av retningsavvikene dersom de oppleves sjenerende eller ved fremtidig oppussing.
Retningsavvik kan føre til knirk i gulvkonstruksjonen og redusert komfort.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

På hovedsoverom er det en brystning/spilevegg som er plassert på brannmur/pipe.
Dette er ikke godkjent siden det er krav til 4 synlig pipevanger på mursteinspipe.

Sprekker i flere av de ildfaste steinene i ovn.

Pga alderen til pipen må det med tiden medregnes rehabilitering av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De ildfaste steinene i ovnen bør skiftes for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader.

Det anbefales å bytte til en rentbrennende ovn for bedre energieffektivitet og redusert forurensning.

Pipevanger må gjøres tilgjengelige, da utilgjengelige pipevanger gjør det umulig å avdekke eventuelle skader, noe som kan medføre økt risiko for brann.

På grunn av pipens alder bør rehabilitering vurderes, for eksempel ved å montere stålrør i pipen, for å redusere risikoen for lekkasjer og brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils.
Dør til det minste soverommet er ny i 2023.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger kun ferdigattest som dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt slett tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen til dusjen.

Slik løsning burde vært utført med fuktsikre materialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det er montert glassdører er det begrenset fuktbelastning på foringer og gerikter.
Men ved en slik kan det oppstå fuktskader på foringer og gerikter ved fuktbelastning.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er utført nedsenk på over 1cm med fallforhold på 10mm, dvs over 1:100.
Terskel er hevet, men pga feilist er det ikke mulig å kontrollere høyden på denne.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig membranmansjett klemt i sluket.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av baderommet, dersom dette er mulig.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående oppvaskmaskin og komfyr.
Innredning innehar en normal standard.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator uten avtrekk og kullfilter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Manglende kullfilter montert på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere kullfilter på ventilatoren, slik at matosen blir fanget opp av kullfilteret.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap med drenering plassert på vegg på badet.
Automatisk vannstopper plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.
Deler av røropplegg er skiftet samtidig med oppussingen av badet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer og nedtrekkluker på vegg.

TG 1 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er på 190 liter plassert i kjeller.

TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.
Denne ble flyttet og utført service på i 2023.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden det er over 2 år siden sist service, er det behov for å utføre service på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og for å redusere risikoen for funksjonssvikt eller redusert levetid.



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 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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap plassert i fellesgang.
40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på
32A/25A/16A/5*15A/13A/3*10A med automatsikringer.

Nytt elektrisk anlegg i stue og det minste soverommet i 2023 iflg eier.
Montert el.billader i 2024.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer fra 2021 ved montering av lys på kjøkkenet.
Montering av varmepumpe i 2021.
Montering av el.billader i 2024.
Disse ligger i boligmappa, ingen andre samsvarserklæringer er fremlagt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt tidligere arbeider anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

El.billader er montert på yttervegg ved varmepumpen.

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



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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Rekkverk til terrassen er utført med 90cm høyde.

Røykvarsler i stue og gang.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er utført under 1 meter.

Manglende rekkverk på trapp til terrasse.

Det er ikke utført radonmålinger i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

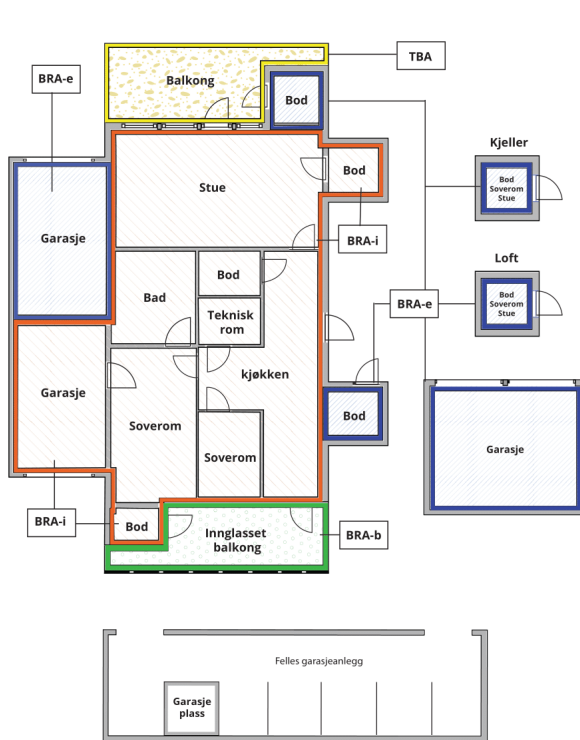
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	51			51	9
Kjeller		11		11	
SUM	51	11			9
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Andelen disponerer også bod på loftet, denne er ikke målverdig pga skråtak.
Bodene andelen disponerer i kjeller er medtatt i arealberegningene

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Lettvegg er utført i stue for å lage et ekstra soverom. Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har utført nye laminatgulv i leiligheten og overflate oppusset stuen i 2023.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	51	11
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Jørgen Austerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	68	91		0	9337 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Næridsrødveien 4							
Hjemmelshaver Næridsrød li Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/NÆRIDSØD II BORETTSLAG	848589632	11	HABO	Austerheim Jørgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
11	100	9 000	34 312	31.12.2024	376 933	31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	729 820	Samlet innskuddskapital:	2 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 9 831 919
Disponible midler:	713 620	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	9 834 319

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Næridsrødveien 4 ligger plassert på Gimle/Næridsrød i Halden kommune.
Utsikt mot nærområdet og gode solforhold.
Området anses å være barnevennlig.
Kort vei til barne-/ungdomskole, ishall, butikker og marka.
10 km til E6.
3,5 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Parkering på gårdsplass eller i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i all hovedsak uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kun en liten del mot sør og nord som er innenfor reguleringsplaner.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og trær.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81561942			
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggår

Standard

Garasje med enkel standard.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasjeplass i fellesanlegg.
Oppført direkte på asfaltert underlag.
Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Pulttak oppført med tresperrer og bordtak.
Utvendig tekket med takpapp.
Takrenner og nedløp av plast.
Vippeport i trekonstruksjon.

Sprekker i asfalten innvendig i garasjen.
Bunnsviller får stor fuktbelastning pga plassering direkte på asfaltert grunn.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

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.