

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Oskleiva 42B , 1772 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 480, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 12218-1547

Eiendomsverdi ref nr: TV2050

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 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

Boligen har generelt normal slitasje i forhold til alder, men flere bygningsdeler har registrerte avvik som gir tilstandsgrad 2. De mest sentrale forholdene gjelder våtrommene, hvor det er avvik i fallforhold, høydeforskjell til sluk, alder og usikkerhet rundt membranløsninger, samt enkelte skader på fliser og fuger. Flere sluk har begrenset tilgjengelighet, og membraner har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Kjøkkenet har enkelte funksjonelle og sikkerhetsmessige mangler, blant annet løs innredning, manglende sprutsikring og fravær av vannstopp og komfyrvakt. Overflater og innredning viser normal bruksslitasje.

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner viser normale fuktverdier uten tegn til aktive lekkasjer, og disse delene vurderes som uten avvik.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt for alder, men med behov for enkelte tiltak for å redusere risiko for fukt og vannskader og for å forbedre sikkerhet og funksjon i våtrom og kjøkken.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger består av isolert trebindingsverk fra byggeår, med pussede plater/murfasader og partier med trekledning. Konstruksjonen omfatter både pussede fasadeplater, isolert bindingsverk og enkelte støpte veggelementer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindusrammene er utvendig beslått med aluminium for å redusere vedlikeholdsbehov og beskytte treverket mot fuktpåvirkning. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Boligen har terrasse utenfor stuen med flislagt gulv, plastsluk og rekkverk i stål og treverk. Terrassemarkise med motor er montert. Balkongen utenfor kjøkken har gulv av impregnert trevirke og rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er montert skyvedørsgarderobe på det soverommet og i gangen. Garderobeskap montert på lite soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Veggene har fliser. Taket er malt.
Normale bruksmerker.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.
Opplegg til dusj er plombert inne i garderoben.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblekar.
Vasken har en berøringsfri kran.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Malt tapet på vegger og malt himling.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er innredning med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og takhøye skap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran tilgjengelig på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom.

Det er installert gassinstallasjoner. Gasspeis på vegg i stue og gass lagt ut på terrassen og inn på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er tilkoblet vannbårent varme-anlegget i følge eier.

Det er montert sentralstøvsuger. Sentralen er på vaskerommet.

Det er vannbåren gulv-varme tilkoblet borrehull/bergvarme felles for borettslaget.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerommet. Måler og hovedsikring er plassert i felles skap i underetasjen. Det er montert el-bil lader i garasje.

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, innklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

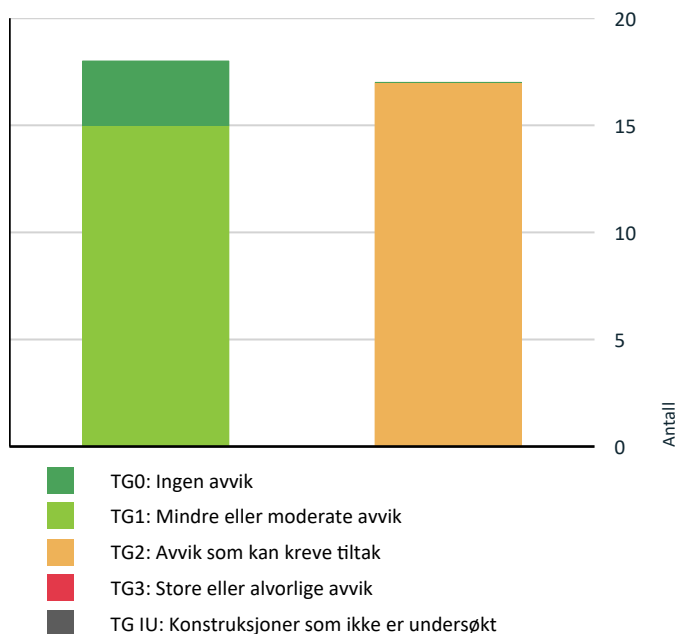
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ! 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

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Høy standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Utvidet kjøkkenøy og lagt nytt gulv på kjøkkenet (Stål og sønn og egeninnsats)
2015	Modernisering	Fjernet dusjkabinett på det minste badet og montert garderobeskap (F. Jørgensen as og egeninnsats)
2015	Modernisering	Skiftet ut servantskap og montert nytt høyskap på stort bad (F. Jørgensen as)
2026	Modernisering	Skiftet terrassebord på den lille terrassen (egeninnsats)
2013	Modernisering	Montert skyvedørsgarderober på stort soverom
2020	Modernisering	Malt innvendige overflater
2024	Modernisering	Skiftet duk på terrassemarkise

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av isolert trebindingsverk fra byggeår, med pussede plater/murfasader og partier med trekledning. Konstruksjonen omfatter både pussede fasadeplater, isolert bindingsverk og enkelte støpte veggelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe rennemerker på pussede overflater på terrassen.

Noe sprekkdannelser og spredt råte i trekledning under vinduer.

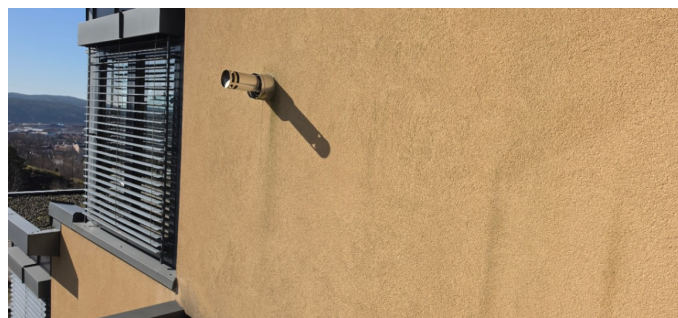
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trekledningen med råteskader bør skiftes ut på sikt.

Tiltak vil normalt bli håndtert i regi av sameiet, da fasader er felles bygningsdeler.

Sprekkdannelser og rennemerker bør overvåkes og utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindusrammene er utvendig beslått med aluminium for å redusere vedlikeholdsbehov og beskytte treverket mot fuktpåvirkning.

Normale bruksmerker og slitasje, med tanke på alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser og svelling i nedre del av terrassedørene. Dette vurderes å skyldes fuktpåvirkning over tid, typisk som følge av eksponering mot vær og mangelfull eller aldrende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da dørene fortsatt er funksjonelle.

Treverket bør følge opp med jevnlig overflatebehandling for å redusere videre fuktopptak og hindre økende deformasjon. Dersom svellingen utvikler seg, kan det på sikt bli behov for utskifting av dørbblad eller nedre karmdel.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse utenfor stuen med flislagt gulv, plastsluk og rekkverk i stål og treverk. Eier opplyser at det er varmekabel i sluket. Det ble målt fall på ca. 20 mm mot sluket. Terrassemarkise med motor er montert.

Balkongen utenfor kjøkken har gulv av impregneret trevirke og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svikt/risting i gulvet på balkongen.

Det er også bom/hulrom under fliser, samt synlig vann som samler seg i fuger på terrassegulvet.

Forholdene vurderes å skyldes kombinasjon av bevegelser i underlaget, mulig redusert vedheft mellom flis og underlag, samt normal fuktbelastning over tid. Manglende innsyn til membran gjør det ikke mulig å vurdere tettesjiktets tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak, da det ikke er registrert lekkasjer eller skader i underliggende konstruksjon.

Forholdene bør følges opp jevnlig, spesielt utvikling av bom, bevegelser i fliser og eventuell fuktvandring.

Overskredet levetid på membran innebærer at fremtidig utskifting må påregnes, men tidspunkt avhenger av videre utvikling.

Dersom svikten øker eller vannansamling blir mer omfattende, kan det bli behov for utbedring av flisdekke og kontroll/utskifting av membran.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spekk under terskler og mellom gulv og list ved kjøleskapet. Parkett gulv på kjøkken er lagt ved egeninnsats. Det er lagt over eldre flisgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Normale bruksmerker.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av hulldekker.

Det ble målt planavvik på 10-15 mm i stue og 5-10 mm på stort soverom.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling i nedkant av dører på begge bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert skyvedørsgarderobe på det soverommet og i gangen. Garderobeskap montert på lite soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Normale bruksmerker.

4. ETASJE > BAD 1

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Det ble målt fall på 10 mm fra topp flis ved dør og til sluk.

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.

Sluket ligger delvis under list på garderobeskap. Risten kan fjernes, men vannlåsen kan ikke tas helt ut.

Det er begrenset tilgang til gulv og vegg på grunn av skap.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det reduserte fallet mot sluk og manglende høydeforskjell mellom topp slukrist og terskel gjør at vann ikke ledes like effektivt som forutsatt. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet, eller i enkelte tilfeller renner ut av rommet, noe som gir økt risiko for fuktskader og redusert sklisikkerhet. Slukets plassering delvis under garderobeskap gjør det vanskelig å ta ut vannlåsen for rengjøring, noe som kan føre til tilstopping og redusert funksjon over tid.

For å sikre forskriftsmessig funksjon og redusere risiko for vannansamling anbefales det å utbedre fallforholdene og vurdere tiltak som gir bedre tilgang til sluket. Dersom rommet tas i bruk som fullverdig våtrom i fremtiden, bør tiltakene prioriteres for å oppnå tilfredsstillende avrenning og driftssikkerhet.

Rommet er kun i bruk som et toalett av nåværende eier.



4. ETASJE > BAD 1

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er registrert at membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og at det ikke er synlig mansjett eller dokumentasjon på membran i sluket. Når membranens alder og ukjente utførelse kombineres med manglende synlighet i sluk, øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre membraner kan bli sprø, miste elastisitet og utvikle små lekkasjepunkter som ikke nødvendigvis er synlige før skade har oppstått. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende skader i tilstøtende rom eller etasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på tegn til fukt. Dersom rommet brukes som våtrom med direkte vannbelastning, bør det enten etableres nytt tettesjikt eller benyttes dusjkabinett for å unngå belastning på eksisterende membran. Full utskifting av membran er nødvendig for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, men det er vanskelig å angi nøyaktig tidspunkt for når dette bør gjennomføres. Tiltakene bør vurderes ut fra bruken av rommet og ønsket sikkerhetsnivå..



4. ETASJE > BAD 1

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Opplegg til dusj er plombert inne i garderoben. Toalett og servant har normale bruksmerker.



4. ETASJE > BAD 1

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventil i tak er ikke original. Det er montert en rist over avtrekket. Denne kan ikke justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at et balansert ventilasjonsanlegg skal fungere optimalt, må det innreguleres. Dette forutsetter at det er justerbare ventiler i alle rom. Det anbefales montering av justerbar ventil og at anlegget innreguleres.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang og inn mot våtsonen på badet. Undersøkelsen avdekket en isolert vegg med gips, og det ble målt normale fuktverdier i området. Det ble registrert enkelte indikasjoner på fukt inne i vegg, men uten tegn til forhøyede verdier som tilsier aktiv lekkasje. Bunnsvill er av stål, og direkte måling her var derfor ikke mulig. Basert på tilgjengelige målinger vurderes konstruksjonen som tørr og uten avvik som påvirker funksjon eller sikkerhet.



4. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekke i en flis bak dusjkabinettet. Skaden ligger i et område som i dagens bruk hovedsakelig utgjør et estetisk avvik, men sprekker i fliser kan også indikere bevegelser i underlaget eller påvirkning fra fukt over tid. Når fliser eller fuger får riss eller sprekker, kan dette gi redusert beskyttelse av underliggende konstruksjoner dersom området utsettes for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i fliser kan over tid utvikle seg og gi økt risiko for fuktinntrengning dersom vegg utsettes for direkte vannsprut. Dette kan føre til skadeutvikling i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtsoner. Selv om skaden i dette tilfellet er lokalisert bak dusjkabinettet og i liten grad påvirker dagens bruk, bør området følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling.

For å redusere risiko anbefales det å unngå direkte dusjing på vegg der skaden er registrert. Dersom rommet skal brukes som fullverdig våtrom uten dusjkabinett, bør skadet flis skiftes ut og eventuelle underliggende forhold vurderes. Tiltaket vil hindre videre skadeutvikling og sikre at veggkonstruksjonen beholder sin fuktbeskyttende funksjon.



4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Det ble målt lokalt fall rundt begge sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. 5 mm målt fra topp flis ved dør.

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 flislagt og det ble registrert lokalt fall rundt begge sluk, mens øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til sluk er ca. 5 mm, som er betydelig mindre enn anbefalt høydeforskjell på 25 mm for våtrom oppført før TEK17. Det er også registrert trapping i fliser og ujevne fuger, noe som kan indikere ujevn utførelse eller bevegelser i underlaget. Avvikene innebærer at gulvet ikke oppfyller kravene til fallforhold som gjaldt på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Redusert fall og lav høydeforskjell mot sluk gjør at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan føre til stående vann, vannansamling i enkelte områder og i verste fall vann som renner ut av rommet. Slike forhold gir redusert funksjonalitet og økt risiko for fuktskader og glatte overflater. Ujevnheter i fliser og fuger kan forsterke problemet ved å hindre naturlig avrenning.

For å sikre forskriftsmessig funksjon og redusere risiko anbefales det å utbedre fallforholdene. Selv om gulvet fortsatt vil kunne lede vann mot slukene, vil dette skje med redusert effektivitet. Tiltaket vil forbedre avrenningen og redusere risiko for vannansamling og skadeutvikling over tid.

4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er sluk under badekar og under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

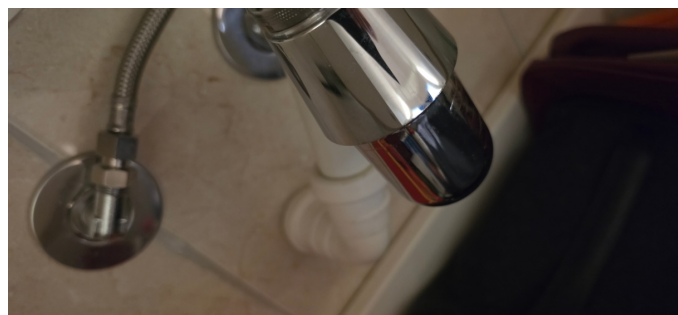
Det er registrert plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ikke synlig mansjett i sluk eller rundt rørgjennomføringer, og det finnes heller ingen dokumentasjon som bekrefter membranens oppbygning eller tilslutning til sluket. Begge sluk har begrenset tilgjengelighet ettersom de ligger under henholdsvis badekar og dusjkabinett, noe som gjør inspeksjon og rengjøring vanskelig. Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det er derfor usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når membranens alder, manglende dokumentasjon og fravær av synlige mansjetter kombineres med begrenset tilgang til slukene, øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre smøremembraner kan miste elastisitet, tørke ut og utvikle små lekkasjepunkter som ikke nødvendigvis er synlige før skade oppstår. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende skader i tilstøtende rom eller etasjer.

For å redusere risiko anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på tegn til fukt. Full utskifting av tettesjiktet er nødvendig for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, men tidspunktet for når dette bør gjennomføres er vanskelig å fastslå. Inntil membranen eventuelt skiftes, bør våtrommet brukes med varsomhet, og direkte vannbelastning bør begrenses så langt det lar seg gjøre.



4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblekar.
Vasken har en berøringsfri kran.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at det ikke foreligger tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det er ingen dreneringsåpning, lekkasjesikring eller annen form for visuell varslingsdersom det skulle oppstå lekkasje inne i konstruksjonen. Dette gjør det vanskelig å oppdage eventuelle vannskader på et tidlig tidspunkt. Øvrig sanitærutstyr som servant, toalett, dusjkabinett og boblekar fremstår uten synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisternen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Manglende lekkasjesikring rundt innebygget sistene innebærer at en eventuell lekkasje kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen og omkringliggende materialer, med risiko for omfattende reparasjonsbehov dersom skade først oppstår. Siden det ikke var krav om lekkasjesikring ved etableringstidspunktet, er løsningen ikke nødvendigvis feil utført, men den gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens standard.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbyggingen og vurdere muligheten for å etablere en form for lekkasjevarsling eller drenering. Inntil tiltak eventuelt utføres, bør området observeres jevnlig for å avdekke tegn til fukt eller misfarging som kan indikere lekkasje.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang og inn mot våtsonen på badet. Undersøkelsen avdekket en isolert vegg med gips, og det ble målt normale fuktverdier i området. Det ble registrert enkelte indikasjoner på fukt inne i vegg, men uten forhøyede verdier som tilsier aktiv lekkasje. Bunnsvill er av stål, og direkte måling her var derfor ikke mulig. Basert på tilgjengelige målinger vurderes konstruksjonen som tørr og uten avvik utover normal tilstand.



4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke synlig membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Det ble målt fall på 25 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg har en begrenset teknisk levetid, og membranløsningen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert synlige tegn på utettheter, men eldre vinylbelegg kan miste elastisitet og svekkes over tid, noe som øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer optimalt. Det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver utførelsen av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

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

Når vinylbelegg nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for at materialet tørker ut, blir sprøtt eller utvikler små skader som kan føre til lekkasje. Dersom tettesjiktet svekkes, kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner og forårsake fuktskader som ofte utvikler seg skjult over tid.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på endringer i belegg, misfarging eller tegn til fukt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å angi nøyaktig tidspunkt for når dette bør gjennomføres. Tiltaket bør vurderes ut fra rommets bruk og ønsket sikkerhetsnivå.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vasken ligger noe løst i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vasken bør festes tilstrekkelig.

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang og inn mot våtsonen på vaskerommet. Undersøkelsen avdekket en isolert vegg med gips, og det ble målt normale fuktverdier i området. Det ble registrert enkelte indikasjoner på fukt inne i vegg, men uten forhøyede verdier som tilsier aktiv lekkasje. Bunnsvill er av stål, og direkte måling her var derfor ikke mulig. Basert på tilgjengelige målinger vurderes konstruksjonen som tørr og uten avvik utover normal tilstand.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og takhøye skap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at benkeplaten på kjøkkenøya og micro-ovnen står noe løst, noe som kan skyldes slitasje i festepunkter eller mangelfull innfesting over tid. Det er heller ikke etablert sprutsikring på vegg ved vask og koketopp, selv om eier opplyser at det finnes fliser bak gipsplatene. Manglende sprutsikring gir redusert beskyttelse mot fukt og slitasje i daglig bruk. Det er heller ikke montert vannstoppventil eller komfyrvakt, som er anbefalte sikkerhetstiltak i moderne kjøkken. Fronter har normale bruksmerker som er forventet for alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs innredning kan over tid føre til økt slitasje, skader på festepunkter og redusert funksjonalitet. Manglende sprutsikring ved vask og koketopp øker risikoen for fuktskader på veggflater, spesielt ved hyppig bruk. Fravær av vannstopp og komfyrvakt innebærer redusert sikkerhet ved lekkasjer og ved bruk av platetopp, og kan gi økt risiko for skadeutvikling dersom uhell oppstår.

Det anbefales å montere vannstoppventil og komfyrvakt for å øke sikkerheten. Vegger ved vask og koketopp bør sprutsikres for å hindre fuktpåvirkning. Benkeplate og micro på kjøkkenøy bør festes bedre for å sikre stabilitet og forhindre videre slitasje. Tiltakene vil samlet bidra til bedre funksjon, økt sikkerhet og redusert risiko for skader over tid.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran tilgjengelig på vaskerommet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom.
Eier informerer om at det jevnlig skiftes filter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert gassinstallasjoner. Gasspeis på vegg i stue og gass lagt ut på terrassen og inn på kjøkken.

Eier informerer om at det utføres kontroll en gang pr år. Siste kontroll gjennomført i januar 2026 av Fredrikstad gass og VVS. Kontrollene gjennomføres i regi av sameiet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

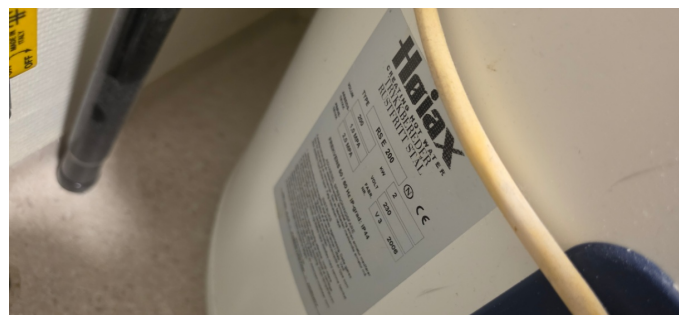
Berederen er tilkoblet vannbårent varme-anlegget i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger. Sentralen er på vaskerommet.
Støvsugeren er ikke testet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er vannbåren gulv-varme tilkoblet borrehull/bergvarme felles for borettslaget.

Fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerommet.

Måler og hovedsikring er plassert i felles skap i underetasjen.

Det er montert el-bil lader i garasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

O. Hansens eftf as monterte el-bil lader i 2024. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

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?

Ja Kontroll utført i 2024. Rapport ikke fremlagt.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfor 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?

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Felles deler, heis , parkering	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 790 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	5 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

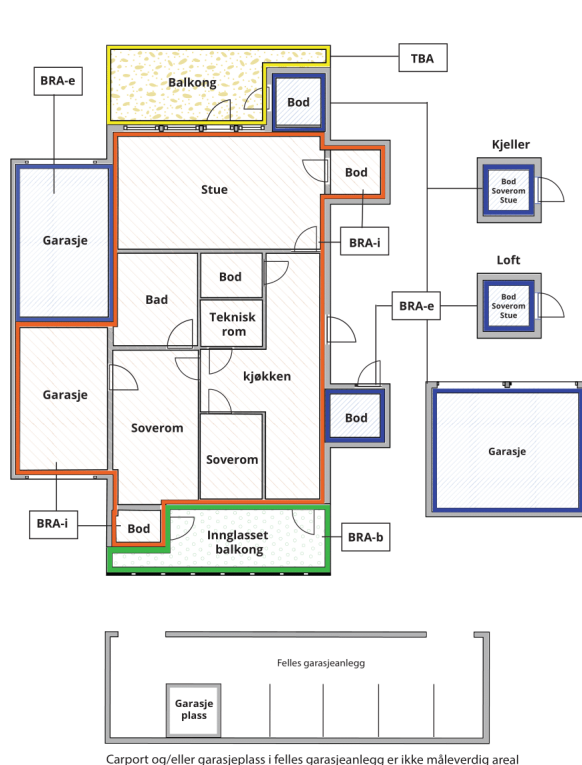
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	118			118	18
Underetasje		15		15	
SUM	118	15			18
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad 1, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Underetasje		Bod, bod i nabobygg	

Kommentar

Boder fordelt på to bygninger er med som BRA-e

Garasje plass i felles garasje kjeller med egen port. Plass målt til 25 m2 er ikke med i arealer, da arealet er seksjonert som fellesareal, samt at det ikke er avdelt med vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort arbeid ved egeninnsats og dokumentasjon fra håndverkere fremlagt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	480		8	2173 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Oskleiva 42B

Hjemmelshaver

Næss Else-Britt Christina, Berg Morten

Kommentar

Tomten er felles for alle boenheter i blokka.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje i et terrassehus midt i Oskleiva i Halden. Det er gangavstand til Halden sentrum.

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.

Hensynssone H390, annen fare (Halden reaktor).

Reguleringsplan G-563 Oskleiva 40-42b.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, beplantning, gressplen og noe naturtomt. Det er etablert et utområde med bålpanne og utepeis.

Tinglyste/andre forhold

Seksjoneringsdokumentene er trolig tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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