


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Peder Ankers gate 12C , 1771 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 62, bnr. 391, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 13324-1719

Eiendomsverdi ref nr: QS1324

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 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.



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

Utvendige forhold som takteking, fasader og tilstand i kjeller er ikke vurdert i denne rapporten, det er i følge vedtektene sameiets felles ansvar og kostnader fordeles i henhold til brøk. Av utvendige forhold er kun vinduer og ytterdører samt altan kontrollert for denne seksjonen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har malte side hengslede trekarmmer og 2 lags isolerglass. Vinduene er nylig malt på innside. Ytterdør mellom felles trappehus og leilighet har malte overflater på dørblad og karm, døren er merket brannklasse B30. Balkongdør på soverom har malte overflater og malt trekarm, døren har 2 lags glass, montert i 2011. Altan er oppført oppført med stålkonstruksjoner og har gulv av impregnerte materialer med plast belegget som overflate. Rekkverk av stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er ny laminat på gulv i alle rom, på vegger og himlinger er det malte overflater, nylig oppusset. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er pipe oppført av teglstein, det er ikke tilkoblet vedovn. Det ble opplyst at det ikke er tilkoblet vedovner i noen av leilighetene. Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er renovert i 2011. I 2026 ble det lagt ny membran og nye fliser på gulvet, det er fremvist bilde dokumentasjon på tetteskikt på arbeidet i 2026. Gjeldende forskrift er 1997-2010. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler. Fliser og membran ble lagt ny i 2026. Varmekabler fra 2011. Fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 12mm som tilsvarer 1:100 som er kravet i gjeldende forskrift. Høydeforskjell topp sluk til topp vannrett oppkant under dør er 50mm, kravet er 25mm. Det er plastsluk i rommet, tetteskikt på gulv er lagt nytt i 2026. Tetteskikt på vegger er fra 2011 da rommet ble renovert. Det er dokumentert med bilder at det er benyttet slukmansjett og smøremembran på gulvet, det finnes ikke bilder eller annen dokumentasjon for tetteskiktet på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på veggbraketter. Toalett og dusjkabinett er montert nytt i 2026. Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Tilluft under døren. Avtrekket er felles med 4 leiligheter, motor for anlegget er plassert på kaldloftet. Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt 11 vektprosent som defineres som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask, sprutplate på vegg har samme utseende som benkeplaten. Det er installert integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, stekeovn og vannstoppesystem. Lamper og stikkontakt under overskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter, montert ny i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran i skapet. Synlige avløpsrør er av plast. Stakepunkt for anlegg er plassert i kjeller. Boligen har naturlig ventilering med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på bad. Varmtvannsbereider er plassert i kjeller og er montert ny i 2026, ca 200 liter, fast tilkobling til strømmnett. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 32A overspenningsvern montert i skap i kjeller og 40A lastbryter i skap inne i boligen, anlegget har 8 underkurser hvorav 1 stk 20A og 7 stk 16A kurser.

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 elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innelima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og 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 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

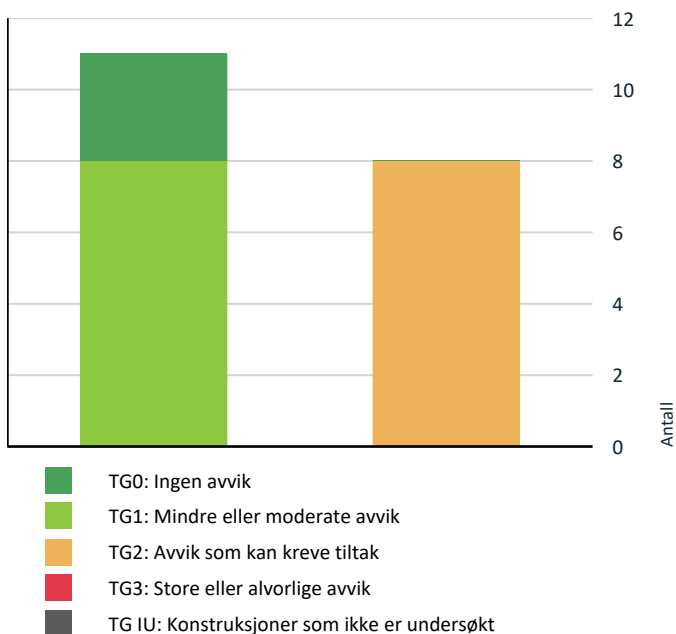
Boligbygg med flere boenheter

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

Fremviste plantegninger av leiligheten stemmer godt med faktiske forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [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 ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaringsdag er utført fra bakkenivå. Leiligheten var umøblert på befaringsdagen, men ikke ferdig ryddet og rengjort.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1890

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Anvendelse

Standard

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret, bygningen ble oppusset/renovert i 2011 i følge ferdigattest, det ble da oppført 3 stk nye trappehus som hver gir adgang til 4 leiligheter.

Bygningen er Sefrac registrert id nummer 1011545

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt, leiligheten er nyoppusset.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Alle overflater på gulv er nye. Alle veggoverflater med unntak av badet er oppusset. Alle himlinger er oppusset. Det er montert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer. Montert ny varmtvannsbereder som er plassert i kjeller. Montert nytt toalett og ny kran til vaskemaskin.
2011	Modernisering	Bygningen ble ombygget og modernisert i 2011, ferdigattest daert 2013. Tilbyggene med trappehus ble også oppført da.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har malte side hengslede trekarmer og 2 lags isolerglass. Vinduene er nylig malt på innside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er noe malingslitt utvendig, bør overflatebehandles på relativt kort sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig skraping og maling bør utføres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør mellom felles trappehus og leilighet har malte overflater på dørblad og karm, døren er merket brannklasse B30.

Balkongdør på soverom har malte overflater og malt trekarm, døren har 2 lags glass, montert i 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdøren har en luftlekkasje i pakningen, døren har også noe skader på dørbladet, dette har kun kosmetisk betydning.

Ytterdørene har ellers normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakningen på døren må utbedres, eller døren justeres slik at den klemmer bedre mot pakningen.

Tilstandsrapport



luftlekkasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er oppført oppført med stålkonstruksjoner og har gulv av impregnerte materialer med plast belegg som overflate. Rekkverk av stål.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er ny laminat på gulv i alle rom, på vegger og himlinger er det malte overflater, nylig oppusset.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Planavvik i gang utgjør 19mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom utgjør 24mm målt i hele rommet.

I stue/kjøkken er planavviket 14mm målt i hele rommet.

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.

Konsekvens ved skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipe oppført av teglstein, det er ikke tilkoblet vedovn.

Det ble opplyst at det ikke er tilkoblet vedovner i noen av leilighetene.

Vurdering av avvik:

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

Pipen kan ikke benyttes uten en at det blir utført en kontroll og godkjenning på denne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Om det skal tilkobles vedovn må pipen kontrolleres og godkjennes først.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmer.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er renoverert i 2011. I 2026 ble det lagt ny membran og nye fliser på gulvet, det er fremvist bilde dokumentasjon på tetteskikt på arbeidet i 2026. Gjeldende forskrift er 1997-2010.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler. Fliser og membran ble lagt ny i 2026. Varmekabler fra 2011. Fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 12mm som tilsvarer 1:100 som er kravet i gjeldende forskrift. Høydeforskjell topp sluk til topp vanntett oppkant under dør er 50mm, kravet er 25mm.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt på gulv er lagt nytt i 2026. Tetteskikt på vegger er fra 2011 da rommet ble renoverert. Det er dokumentert med bilder at det er benyttet slukmansjett og smøremembran på gulvet, det finnes ikke bilder eller annen dokumentasjon for tetteskiktet på vegger.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkeskikt på vegger og hvordan det er tettet rundt rørgjennomføringer, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet. Det er lagt nytt tetteskikt på gulvet. Membran tetteskiktet på vegger har oppnådd halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på tetteskikt på vegger. Sluket er plassert midt under dusjkabinettet, tungvint adkomst for renhold, men det er mulig.

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.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinettet.



Synlig slukmansjett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på veggbraketter. Toalett og dusjkabinett er montert nytt i 2026.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Tilluft under døren. Avtrekket er felles med 4 leiligheter, motor for anlegget er plassert på kaldloftet.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er noe svakt avtrekk, men det fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om avtrekket kan økes noe.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt 11 vektprosent som defineres som tørt.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask, sprutplate på vegg har samme utseende som benkeplaten. Det er installert integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, stekeovn og vannstoppesystem. Lamper og stikkontakt under overskap.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, montert ny i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avtrekkslette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekks luften føres ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system med fordelerskap plassert på badet.

Tilstandsrapport

Stoppekran i skapet.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Stakepunkt for anlegg er plassert i kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på bad.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller og er montert ny i 2026, ca 200 liter, fast tilkobling til strømnnett.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 32A overspenningsvern montert i skap i kjeller og 40A lastbryter i skap inne i boligen, anlegget har 8 underkurser hvorav 1 stk 20A og 7 stk 16A kurser.

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.

2011

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

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 DLE har ikke utført tilsyn på anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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 varmtvannsbereder, 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 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. 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 bygnings sakkyndige 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 elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklimate som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

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

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har lav til middels risiko for radon gass i boligen.

Det mangler håndløper på vegg i felles trapp, avviket medfører økt fare for fallskader.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område for flomvann.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 640 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	46			46	7
Kjeller					
SUM	46				7
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Bod i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde, det er også fellesarealer i kjelleren, ikke medtatt. Høyde i bod er under 1,9 meter og det er varierende høyde i kjelleren generelt, boden har et gulvareal på ca 4m²

Etasjehøyde er 2,66 meter i stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste plantegninger av leiligheten stemmer godt med faktiske forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hele leiligheten er oppusset i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Geir Arne Brattli Erik Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	391		2	868.4 m ²	Matrikkel	Eiet

Adresse

Peder Ankers gate 12C

Hjemmelshaver

Holme Line-Helén

Boligselskap

Peder Ankers gate 12

Felles formue

Kr. 26 754 12.02.2026

Eierandel

1 / 12

Forretningsfører

Styret i sameiet

Organisasjonsnr

912543757

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet med gåavstand til alle byens fasiliteter. Området er bebygget med forretningslokaler og boliger. Leiligheten ligger i 1 etasje midt i bygningen, det vil si at den har kun to vegger ut mot det fri.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplan med planid S-PLAN gjeldende fra 9.3.2017 og bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-373 Høvleriet vestre, gjeldende fra 28.9.1998

Om tomten

Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og veiareal.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
631 900	2026	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	2193816			
Kommentar Inkludert i felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.09.2013		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	11.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Regulering	28.09.1998		Gjennomgått	6	Nei
Eiendoms kart	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	22.12.2009		Gjennomgått	9	Nei
Seksjonerings tegninger	22.12.2009		Gjennomgått	5	Nei
Områdeanalyse	11.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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.