

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Augustaborgveien 40, 1782 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 64, bnr. 350

 Andelsnummer 304

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 19972-1949

Referansenummer: UY1086

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet tilknyttet Augustaborg II borettslag i Halden kommune.
Leiligheten ligger i 3.etg og er på ett plan.
Disponerer nettingbod i parkeringskjeller, samt to parkeringsplasser.
Nordvest vendt takterrasse, hvor deler er overbygd.

Leiligheten innehar en generell normal standard.
Ikke utført noe vesnetlig oppussing etter byggeåret.
Det er heis i bygget.

Utvendig fasader fremstår i normal stand.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærendekonstruksjon av er av betong og stålkonstruksjon.
Ikke bærende yttervegger er oppført med bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning og fiberpuss.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.
Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med stort glassfelt av 3-lags isolerglass.

Takterrasse med plastfliser.
Rekkverk av trekonstruksjon.
Det er utført et overbygd areal med trebjelker og plastplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har en normal standard fra byggeåret.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdører av typen 3-speils.
Formpresset innerdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

Skyvedørsgarderobe med innredning på begge soverom.
Garderobeskap i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.
Hulltaking er foretatt i bod.

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmekabel.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.
Klargjort plass for frittstående kjøleskap.

Det er i etterkant tilføyd med en kjøkkenøy på hjul med slette fronter og laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator tilknyttet til ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget
Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Det er borrehull med varmepumpe.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i boden.

Skjult elektrisk anlegg i boden.
El.skap er plassert i boden.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 25A/6*15A/2*10A med automatsikringer.
El.billader på den ene parkeringsplassen ved nettingbod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

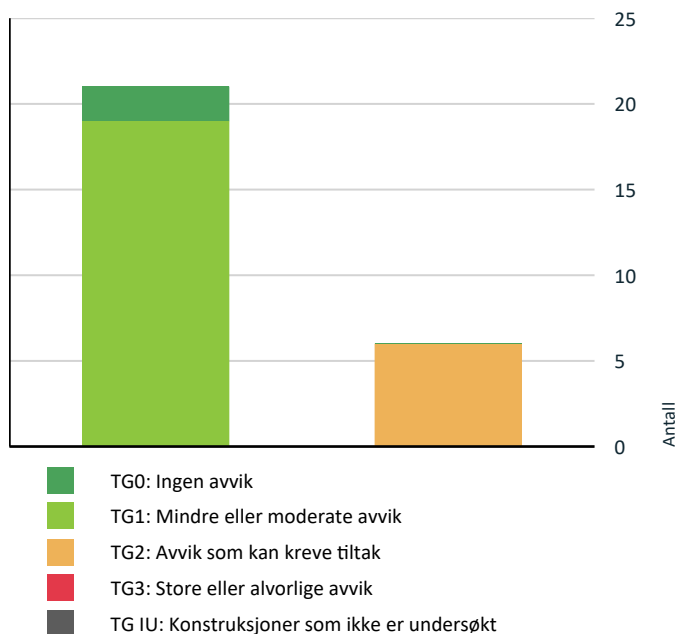
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er opprinnelig tegnet med 3 soverom, denne er kun utført med 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 3.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2014

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bærendekonstruksjon av er av betong og stålkonstruksjon.
Ikke bærende yttervegger er oppført med bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning og fiberpuss.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik:

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

Manglende barnesikring på vinduer.

Det største vinduet på soverommet mot stue går ikke å lukke helt inn til. Fremstår som det er feil med låsemekanisme.

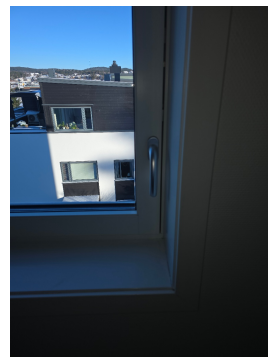
Konsekvens/tiltak

Det må monteres barnesikring på vinduene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

I TEK 10 er det krav om barnesikring fra vinduer i 2.etg og oppover.

Låsemekanismen på det største vinduet på soverommet mot stue bør utbedres slik at vinduet kan lukkes helt.

Manglende funksjon kan føre til varmetap, trekk, økt risiko for fuktskader og redusert sikkerhet.



TG 1 Dører

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med stort glassfelt av 3-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med plastfliser som øverst sjikt.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Det er utført et overbygd areal med trebjelker og plastplater.
Opprinnelig screens på dette området, men det er i etterkant montert liggende trekledning på den ene siden.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av trekledning der hvor det tidligere har vært screens fremstår som ufagmessige utført.

Fremstår som screens på den enesiden har en skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelsen av trekledningen må holdes under oppsikt, ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Skaden på screens bør vurderes nærmere og eventuelt repareres for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå risiko for større skader på screens.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser.
VEGG: Glassfiberstrie og fliser.
TAK: Malte slette tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har blitt fuktutsatt der hvor kjøleskap har vært plassert tidligere.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Stedvis sprekker i overgang taklist/tak.

Sprekk i plateskjøt over vindu på det minste soverommet, samt et riss i himling.

Merker på gulv på kjøkkenet.

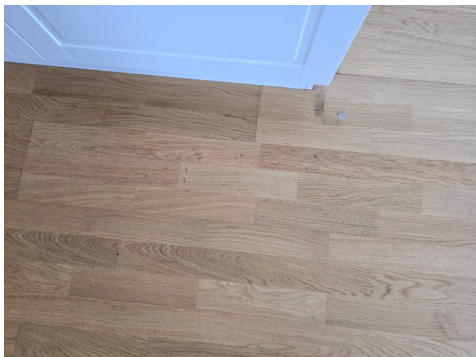
Samt at gulv fotlist har blitt noe fuktutsatt ved stort vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i overgang mellom taklist og tak, samt i plateskjøt og himling, bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

Merker på kjøkkengulvet bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres med hensyn til det estetiske.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det er målt 10mm retningsavvik i stue og kjøkken.

Resten av rommene har 6-8mm

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Formpresset innerdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på begge soverom.

Garderobeskap i gang.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmekabel.

Det er ikke mulig å måle nøyaktig lokalt fall til sluk, siden dusjkabinett ikke kan flyttes helt vekk pga servantinnredning vegghegt toalett.

Det er målt lokalt 1:50 fall i nedsenk der hvor det var mulig å måle.

Vanntett terskel er hevet over 25mm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrert bom på flere fliser mot nedsenk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom det oppstår sprekker eller løs flis. Bom under fliser kan medføre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon dersom tettesjiktet blir skadet.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad er satt med hensyn til forventet levetid på tettesjiktet på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- 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.

Siden det dusjes i et lukket system er det begrenset fuktbelastning på overflater på baderommet.

Det er viktig å holde konstruksjonen under oppsikt med hensyn til alder på tettesjiktet.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



3.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 16mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad er satt med forventet levetid til tettesjiktet. Halvparten av levetiden er utløpt.

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.

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det er begrenset fuktbelastning på vaskerommet, siden det ikke er fritt vann på gulv overflate.

Konstruksjonen må derfor holdes under oppsikt.



3.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

3.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dørblad.

3.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.
Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.
Klargjort plass for frittstående kjøleskap.

Det er i etterkant tilføyd med en kjøkkenøy på hjul med slette fronter og laminat benkeplate.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator tilknyttet til ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

Stoppekraner er plassert i rørskap i bod.

Anlegget er fra byggeåret.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Anlegget er fra byggeåret.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i boden.
Skiftet filter i 2025.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Fordelingsskap er plassert i boden.

Det er borrehull med varmepumpe.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skjult elektrisk anlegg i boden.
El.skap er plassert i boden.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 25A/6*15A/2*10A med automatsikringer.

El.billader på den ene parkeringsplassen ved nettingbod.

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.

2014

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?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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 Det er utført el.kontroll i 2015 uten avvik.

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?

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Innhent samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Sentralt brannvarslingsanlegg i leiligheten.

Leiligheten er sprinklet.

Brannslukningsapparat er plassert i bod.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

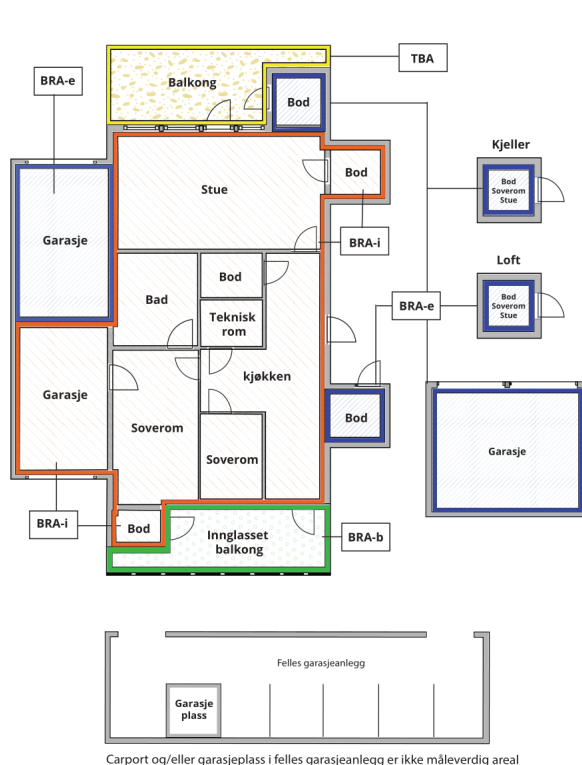
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	105			105	27
Kjeller		5		5	
SUM	105	5			27
SUM BRA	110				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
NETtingbod som andelen disponerer i parkeringskjeller er medtatt som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten er opprinnelig tegnet med 3 soverom, denne er kun utført med 2 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	350		0	2086.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Augustaborgveien 40							
Hjemmelshaver Augustaborg li Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14/AUGUSTABORG II BORETTSLAG	913597818	14	HABO	Håkonsen Astor Hilfred, Håkonsen Ruth Bjarnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	
304	64 922	31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Augustaborgveien 40 ligger plassert i et etablert boligområde på Låby/Glenne i Halden kommune. Området består av leiligheter, tomannsboliger og eneboliger. Kort vei til barneskole, ungdomsskole, barnehage, matbutikker og idrettsanlegg. 2 km til Halden sentrum. 8 km til E6.
Adkomstvei Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Reguleringsplan: Omregulering for del av Augustaborg II Regulert til boligformål.
Om tomten Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og gangveier, gressplen, busker og beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87370096	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	28.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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