


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Frøyas vei 16 , 1782 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 64, bnr. 145

 Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1986

Eiendomsverdi ref nr: GZ2077

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet tilknyttet Bjørklund borettslag i Halden kommune. Leiligheten ligger i 4.etg og er på ett plan. Disponerer bod i kjeller og skap på loft. Nordøst vendt balkong med tilkomst fra stue. Parkering på felles parkeringsplasser. Muligheter for garasje ved å sette seg på venteliste.

Leiligheten innehar en generell normal standard. Baderommet og vaskerommet er renovert i regi av borettslaget i 2018. Eier har pusset opp leiligheten i 2023.

Borettslaget har utført jevnlig vedlikehold av utvendig fasader og fellesarealer.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv: Boligblokken er fundamentert på fjellgrunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt gulv i kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader: Bærendekonstruksjon av betong utvendig fasader har frilagte betongflater med stein.

Taktekket er ikke besiktet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2019 og 2020 er utvendig alu.beslått. Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifiseringer.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass. Innglasset balkong med rekkverk av fasadeplater og aluminium. Skyvebare glassfelt over rekkverk. Fliser på gulv.

Deler av balkongen er ikke innglasset.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er oppusset i 2023.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig er det profilerte innerdører. Massiv skyvedør montert på det minste soverommet i 2023. Garderobeinnredning med skyvedører i vindfang og hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med underskap, benkeplate og overskapene. Utslagskum opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Skapene har en eldre standard. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørbled.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Det er stålstendere i veggen, det er derfor kun utført referanse målinger på OSB plater på vegg. Ingen forskjeller på referanse målinger, så det er derfor ingen tegn til fuktskader i veggen.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk i himling. Tilluft via luftespalte under dørbled.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Det er stålstendere i veggen, det er derfor kun utført referanse målinger på OSB plater på vegg. Ingen forskjeller på referanse målinger, så det er derfor ingen tegn til fuktskader i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Glassplate på vegg over benk. Kjøkkeninnredning med normal standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentililer. Felles avtrekk i blokken med ventiler på kjøkkenet, gang, bad og vaskerom. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, stue og soverom.

Skjult elektriske i leiligheten. El.skap er plassert i gang. 40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/2*16A/2*15A/2*13A/3*10A med automatsikringer.

Det er utført el.kontroll i april 2026.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler i leiligheten. Brannslukningsapparat er plassert i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

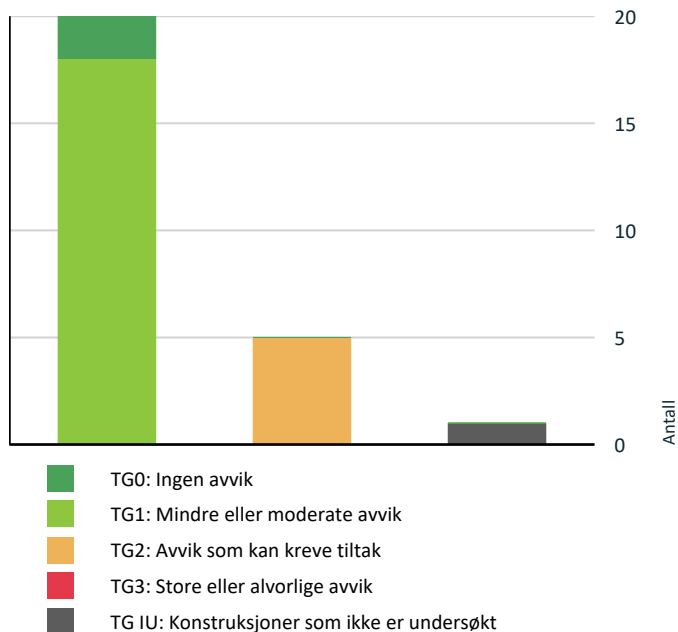
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Døren til det minste soverommet er endret fra kjøkkenet til stuen.

Opprinnelig bod er omgjort til vaskerom, denne endringen krever bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten har en normal standard

Vedlikehold
Ingen behov for vedlikehold innvendig.

Tilbygg / modernisering

2005	Utvidelser balkong
------	--------------------

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2019 og 2020 er utvendig alu.beslått. Vindu i vindfang er fra 2005, ukjent alder på det ene vinduet mot innglasset balkong.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er flassing av maling på utvendig beslag på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres skraping og maling av utvendig beslag på vinduene for å forhindre videre skader på beslagene, slik at de opprettholder sin funksjon.



TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med rekkverk av fasadeplater og aluminium. Skyvebare glassfelt over rekkverk. Fliser på gulv.

Deler av balkongen er ikke innglasset.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Klikkvinyll og fliser
VEGG: Malte slette vegger
TAK: Malte betong himlinger.
Leiligheten er oppusset i 2023.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

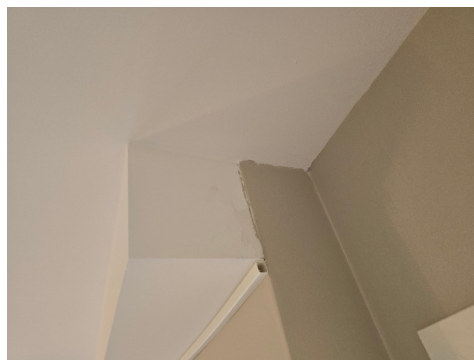
- Det er avvik:

Stedvis noe ufagmessige avslutning av maling i overgang vegg/tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av malingsavslutningene i overgang mellom vegg og tak for å oppnå et mer fagmessig resultat.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Årstall: 1978

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.

Det er målt 15mm retningsavvik gjennom hele rommet i stuen og det største soverommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Ved oppussing eller renovering hvor gulv skal skiftes i hele leiligheten, bør det vurderes å avrette gulvene med avrettingsmasse for å oppnå jevnere overflater.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det profilerte innerdører.
Massiv skyvedør montert på det minste soverommet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker på dørblad til vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om dørbladet til vaskerommet skal utbedres ved sparkling og maling.

Merker på dørblad kan medføre redusert levetiden på dørbladet.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeinnredning med skyvedører i vindfang og hovedsoverom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulvet ved terskel er målt til 24mm.

Eikelist er ikke fjernet det er derfor ukjent hvor høyt membran er ført opp ved terskel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i himling.
Tilluft via luftespalte under dørrblad.

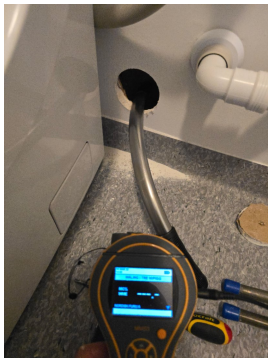
Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Det er stålstendere i veggen, det er derfor kun utført referanse målinger på OSB plater på vegg.
Ingen forskjeller på referanse målinger, så det er derfor ingen tegn til fuktskader i veggen.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Overflate malt i 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 28mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 36mm.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Skiftet i 2018

Årstall: 2018 Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap, benkeplate og overskapene.
Utslagskum opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Skapene har en eldre standard.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørrblad.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Det er stålstendere i veggen, det er derfor kun utført referanse målinger på OSB plater på vegg.

Ingen forskjeller på referanse målinger, så det er derfor ingen tegn til fuktskader i veggen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Glassplate på vegg over benk.

Kjøkkeninnredning med normal standard.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sprutsikringsplate på rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sprutsikringsplate i rørskapet for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan spre seg til omkringliggende konstruksjoner og forårsake fuktskader.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentililer.

Felles avtrekk i blokken med ventiler på kjøkkenet, gang, bad og vaskerom.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 1978

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, stue og soverom.

Montert i 2023.

Årstall: 2023 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 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

Skjult elektriske i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på

20A/2*16A/2*15A/2*13A/3*10A med automatsikringer.

Montert ekstra kurser på kjøkkenet.

Det er utført el.kontroll i april 2026, avvik som ble avdekket blir lukket av elektriker før overtakelse.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ligger dokumentasjon fra 2023 i boligmappa.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Åpning i bunn av el.skap.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler i leiligheten.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90		14	104	4
Underetasje		4		4	
SUM	90	4	14		4
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Døren til det minste soverommet er endret fra kjøkkenet til stuen.

Opprinnelig bod er omgjort til vaskerom, denne endringen krever bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er oppusset i 2023.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	90	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	May-Lis Kristiansen Forsmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	145		0	17926.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frøyas vei 16

Hjemmelshaver

Bjørklund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21/BJØRKLUND BORETTSLAG	948754592	21		Forsmo May-Lis Kristiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
21	100	64 200	47 133 31.12.2025	654 044 30.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frøyas vei 16 ligger plassert ved Karrestad/ Bjørklund i Halden kommune.
Gode solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Kort avstand til både skole, idrettsanlegg, buss og butikker.
I tillegg kort vei til turområder.
Det er ca 4km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Parkering på oppmerkede plasser.

Garasjen venteliste system.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia
Eiendommen er regulert til boligformål

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og internveier. Forøvrig opparbeidet med gressplen, støttemurer, uteplasser, gjerde, trær, busker og annen beplantning.

Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr 81564098	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	14.04.2026	Endring i forhold til plantegninger

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.