

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Blåkklokkeveien 16 , 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 61, bnr. 252, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 19972-1966

Eiendomsverdi ref nr: HX1343

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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



## Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan beliggende på Låby/Glenne i Halden kommune.  
Felles festet tomt med gruset gårdsplass, gjerde, gressplen, heller og busker.

Baderommet er oppusset i 2002.  
Innvendig innehar boligen en generell eldre standard.  
Det er ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Utvendig har det blitt utført nytt taktekke i 2023.  
Forøvrig er det ikke utført noe vesentlig arbeid utvendig i senere tid.

## Rekkehus - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er tekket med takpapp.  
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Det er brannvegg av teglsteinsmur mellom boligene.  
Siporeksvegger på gavelvegg.  
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har ytterdør i trekonstruksjon med koblet glass.  
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon i 2.etg.  
Mot sør er det utført heller, samt et betongrepe med fliser.

Det er etablert ståltrapp ved inngangen til boligen med håndløper langs veggene.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en eldre standard.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe.  
Vedovn plassert i 2.etg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er lagt plast på grunnen i krypkjeller.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.  
Enkel 3-trinns trapp ned til boden.

Finerte slette innerdører fra byggeåret.  
Heltre furu dør med glassfelt mellom vindfang og gang.

Eldre skyvedørsgarderober i gang.  
Skyvedørsgarderober med innredning på soverom i 1.etg og 2.etg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk i tak, med vifte montert på loft.  
Tilluft via luftespalte under dørblad.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er frittstående komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.  
Fliser på vegg over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden i 2.etg.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.  
Luft-til-luft varmepumpe i trappegang.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg.  
El.skap er plassert ute i boden.  
32A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3\*16A/15A/7\*10A automatsikringer.  
Det er skiftet til automatsikringer i 2016.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Bygningen har betong og betongblokker.  
Tomten er flat.

Utvendige avløpsrør er av plast.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler i begge etasjer.  
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Balkong i 2.etg med rekkverk i trekonstruksjon.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

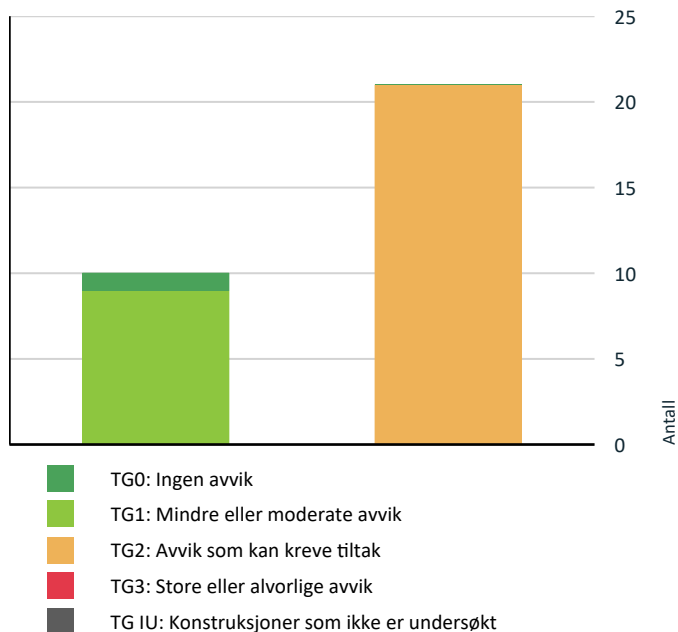
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det var opprinnelige separate toalet og bad, dette er nå slått sammen til et bad.

På plantegningen i 1.etg på seksjoneringen stemmer ikke seksjonsnr med planløsningen. Seksjonnr 6 er da riktig planløsning for denne seksjonen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1963

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**  
Boligen innehar en generell eldre standard.

**Vedlikehold**  
Oppussing bør medregnes.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Boligen er tekket med takpapp.

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner, nedløp og beslag av stål er skiftet i 1987.

Konstruksjonen er kun besiktet fra taknivå pga høyde opptil gesims, samt at det er snø på befaringsdagen.

**Årstall:** 1987      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Det er registrert områder med flassing av maling/lakk på takrenner, samt områder med rust på nedløpsrør. Beslagsløsninger rundt vinduer og dører er fra tiden trekledning ble skiftet. Områder hvor det flasser på beslag.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskifting av takrenner, nedløp og beslag med flassing av maling/lakk og rustangrep for å hindre videre forringelse.

Beslagsløsninger rundt vinduer og dører må vedlikeholdes og anbefales å skiftes samtidig med vinduer og evt trekledning.



### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er brannvegg av teglsteinsmur mellom boligene. Siporeksvegger på gavelvegg. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noen områder med tørkesprekker i bunn av trekledning. Det er registrert luftespalte under overliggere, men det er mindre luftespalte bak trekledning enn det som utføres i dag.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tørkesprekker i trekledningen bør utbedres for å forhindre redusert levetid på kledningen. Luftespalten bak trekledningen må forventes å økes ved utskifting av trekledning.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert svertesopp på bordtak på flere områder, dette oppstår pga tidligere fuktinnslag eller begrenset utlufting av konstruksjonen.

Det er målt høyere fuktighet rundt pipen, dette området må holdes under oppsikt for å evt avdekke om det er en lekkasje i dette området.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventileringen av takkonstruksjonen, konstruksjonen må holdes under oppsikt med hensyn til utviklingen av svertesopp.

Området rundt pipen bør følges opp nøye for å avdekke eventuell lekkasje, da forhøyet fuktighet kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økt risiko for fukt-/råteskader.

Ved oppussing av 2.etg anbefales det å montere nye dampsperre i himling mot loftet.



Det er registrert utvendig værslitasje på de mest værutsatte vinduene. Foring i vindu i stue har tidligere blitt fuktutsatt, har medført til flassing.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene bør vurderes for utskifting grunnet alder og registrert værslitasje.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har ytterdør i trekonstruksjon med koblet glass. Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har en alder som tilsier at dem nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte alle dørene samtidig med utskifting av vinduene for å redusere luftlekkasjer og energitap.

Dører som nærmer seg slutten av sin forventede levetid kan medføre økt varmetap, dårligere tetting og høyere energikostnader.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduen er fra slutten av 70-tallet.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Terrasse oppført i trekonstruksjon i 2.etg.  
Utført tekking med membranduk og terrassebord.  
Rekkverk av trekonstruksjon.

Mot sør er det utført heller, samt et betongrepe med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse og rekkverk har vedlikeholdsbehov pga maling som flasser.  
Det er skader på takrenne til terrasse.  
Eldre membrantekke på balkongen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse og rekkverk bør skrapes, grunnes og males for å hindre videre forringelse og redusert levetid på treverket.  
Takrennen til terrassen bør skiftes for å unngå lekkasjer.  
Membranen må holdes under oppsikt, siden skader vil medføre til at underliggende konstruksjon blir fuktutsatt.



#### TG 1 Utvendige trapper

##### Beskrivelse

Det er etablert ståltrapp ved inngangen til boligen med håndløper langs vegg.

## INNENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

GULV: Laminat, tregulv, fliser og belegg.  
VEGG: Tekstilstrie, trepanel, panelplater, tapet og glassfiberstrie.  
TAK: Trepanel og malte slette tak.  
Boligen innehar en eldre standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.  
Riss i siporeksmur i stuen.

Løs feielist mot terskel på det ene soverommet i 2.etg.  
Løsnet tapet på flere områder på soverom på det minste soverommet.  
Merker etter tidligere hull i vegg.  
Sprekk i plateskjøt ved vinduer på soverom i 2.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alderen på innvendig overflater må det forventes oppussing innvendig av boligen.



#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er i gang i 1.etg målt 18mm retningsavvik, noe mindre på øvrige rom.

I 2.etg er det målt 20mm retningsavvik i gang og 12mm på hovedsoverom.

#### 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Dette kan innebære omfattende arbeider som oppretting av bjelkelag og utskifting av gulv.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke møblering og innredning. Skjevheter i eldre boliger anses ofte som normalt, men bør vurderes nærmere ved eventuell oppussing eller renovering.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe.  
Feieluke er plassert på loft.  
Sotluken til dette pipeløpet er plassert hos nabo iflg eier.  
Sotluken i stuen i 2.etg tilhører naboen.  
Vedovn plassert i 2.etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å skift ovnen til rentbrennende vedovn.  
Pga alder til pipeløpet må det med tiden medregnes rehabilitering av røykrør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte til en rentbrennende vedovn for å redusere utslipp og forbedre fyringseffektiviteten.  
På grunn av pipens alder må det med tiden påregnes rehabilitering av røykrøret for å unngå risiko for lekkasjer, dårlig trekk eller brannfare.



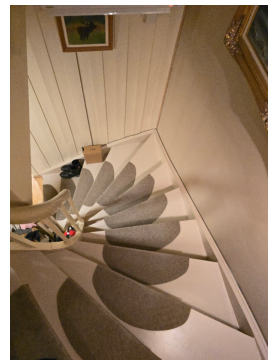
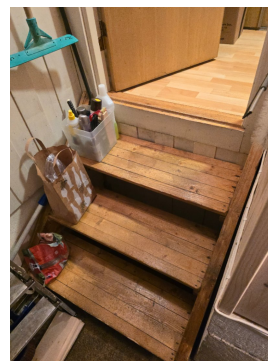
- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, ved en omfattende oppussing av boligen kan det vurderes om det skal gjøres tiltak med trappen.



## TG 1 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er lagt plast på grunnen i krypkjeller.  
Fremstår i forventet stand med hensyn til alder.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Finerte slette innerdører fra byggeåret.  
Heltre furu dør med glassfelt mellom vindfang og gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassdør subber noe i terskel ved funksjonsprøving.  
Alle de finerte innerdørene er modne for å skiftes ved oppussing av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassdøren bør justeres for å unngå videre slitasje på terskel og dørblad, samt sikre god funksjon.  
De finerte innerdørene bør vurderes skiftet ved oppussing, da de har begrenset levetid pga alder.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.  
Enkel 3-trinns trapp ned til boden.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Eldre skyvedørsgarderobe i gang.  
Skyvedørsgarderobe med innredning på soverom i 1.etg og 2.etg.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger fakturaer på arbeidet.

Årstall: 2002 Kilde: Faktura e.l

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2002 Kilde: Faktura e.l

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er ikke utført fallsone til sluket.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48mm.

Årstall: 2002 Kilde: Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er områder med missfarging på gulvbelegg.  
Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.  
Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvbelegget.  
Misfarging på gulvbelegget oppstår pga varmekabler, siden det har vært plassert noe på gulvet som har medført til høy varme slik at belegget har blitt missfarget.



### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Belegg er klemt i sluket.

Årstall: 2002

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Belegget nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

# Tilstandsrapport

## 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.

Belegget bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting av tettesjiktet i tiden fremover for å unngå risikoen for lekkasjer ved gammelt belegg.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling i bunn av fronter på servantinnredning, samt et løst håndtak på den ene skuffen.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Utføre lokale utbedringer på servantinnredning for å bevare levetiden, ved oppussing av baderom må det forventes å skifte servantinnredning.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

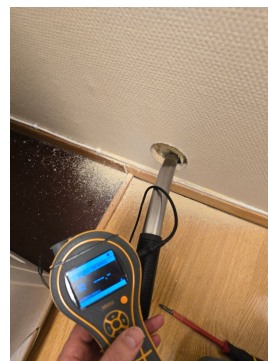
Det er mekanisk avtrekk i tak, med vifte montert på loft. Tilluft via luftespalte under dørbord.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Det er frittstående komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Fliser på vegg over benk.

Årstall: 1987 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en alder og stand som tilsier at det er modent for utskifting.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for skader eller feil som følge av slitasje og alder.

Manglende oppgradering kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert brukervennlighet.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og vannmåler plassert i krypkjeller, samt at det er stoppekran på baderommet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og plutselige skader på anlegget.



### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden i 2.etg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB er over 20 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsbereder bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.



## TG 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe i trappegang.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpen de siste 2 årene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



## 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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert ute i boden.

32A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3\*16A/15A/7\*10A automatsikringer.

Det er skiftet til automatsikringer i 2016.

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.

**1963**

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

**Nei Eier opplyser om at det er utført arbeid på det elektriske anlegget som ikke er utført av elektrikerfirma.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring fra 2016 bytting av el.skap. Det er ikke fremlagt andre 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?

**Ja Det er utført el.kontroll 2 ganger i eier sin eietid. Men det foreligger ingen dokumentasjon.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannpill 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 eller elektrisk utstyr? Sjek

# Tilstandsrapport

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 Det bør utføres el.kontroll av det elektriske anlegget siden det  
er utført arbeid som ikke er utført av elektrikerfirma.**

## Generell kommentar

Deler av anlegget har en alder fra byggeåret.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betong og betongblokker.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er flat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis flatt mot ringmuren.

Terrenget er ført høyt mot lufteventiler utvendig dette medfører til risiko  
for at det kan oppstå fuktighet på grunnen som kan renne inn via  
ventiler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på minimum 1:50 vekk fra  
grunnmuren i en avstand på minst 3 meter for å lede overflatevann bort  
fra bygningen.

Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning gjennom  
ventiler og mot grunnmuren, noe som kan medføre til uønsket fuktighet  
i krypkjelleren.



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige  
avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige  
vannledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. Pga alderen til røropplegget  
må det forventes å skiftes med tiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å utføre kamerainspeksjon av rørene for å avdekke  
tilstanden på disse.

På grunn av anleggets alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer eller  
skader, og det kan bli nødvendig med utskifting av rørene på sikt for å  
unngå vannskader eller driftsavbrudd.

## 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.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Røykvarsler i begge etasjer.  
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen har ikke utført radonsperre.

BALKong i 2.etg med rekkverk i trekonstruksjon.

## **Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er utført med 83cm høyde, dagens krav er 1 meter.

## **Konsekvens/tiltak**

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer siden rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet.

# 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

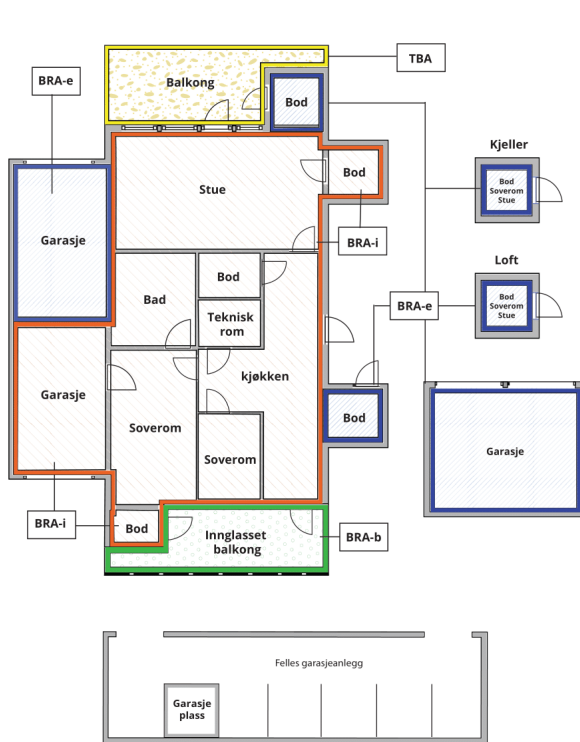
## Hva er måleverdig areal?

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

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 46                            | 4                           |                            | 50  | 15                              |
| 2.etasje       | 52                            |                             |                            | 52  | 5                               |
| Loft           | 14                            |                             |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>112</b>                    | <b>4</b>                    |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>116</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Vindfang, gang, bad, spisestue, kjøkken, soverom | Bod                         |                            |
| 2.etasje | Stue, gang, bod, soverom, soverom 2              |                             |                            |
| Loft     | Lager                                            |                             |                            |

### 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:* Det var opprinnelige separate toalett og bad, dette er nå slått sammen til et bad.

På plantegningen i 1.etg på seksjoneringen stemmer ikke seksjonsnr med planløsningen. Seksjonnr 6 er da riktig planløsning for denne seksjonen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

## 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) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 92         | 24         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 26.2.2026 | Håvard Hoff-Hansen | Takstingeniør |
|           | Ingeborg Johansen  |               |
|           | Terje Johansen     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde         | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|---------------|------------|
| 3101 HALDEN | 61   | 252  |      | 1    | 1275.4 m <sup>2</sup> | Matrikkelkart | Festet     |

### Adresse

Blåkklokkeveien 16

### Hjemmelshaver

Johansen Terje

### Kommentar

Grunneier er Halden kommune.

### Eierandel

2 / 12

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Blåkklokkeveien 16 ligger plassert på Låby/Glenne i Halden kommune.  
Området består av leiligheter, flermannsboliger, tomannsboliger og eneboliger.  
Utsikt mot nærområdet og normale solforhold på eiendommen.  
2km til Halden sentrum  
6,5 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

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

### Om tomten

Festet tomt med gruset gårdsplass, gjerde, gressplen, heller og busker.  
Eier opplyser om seksjonen disponerer den delen som går rett ut i fra boligen mot sør.

### Tinglyste/andre forhold

1961/2262-2/2 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
22.08.1961 ÅRLIG AVGIFT NOK 125  
FESTERETT FOR BESTANDIG  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
UOPPSIGELIG  
BEST. OM FORKJØPSRETT  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:2  
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:3  
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:4  
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:5  
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:6

1961/2262-3/2 URÅDIGHET  
22.08.1961 GJELDER FESTE  
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/632-1/2 ERKLÆRING/AVTALE  
06.02.1986 GJELDER FESTE  
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT  
RETTIGHETSHAVER: EIERNE AV D E  
OVERFØRT FRA: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 F  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Forsikring

### Selskap

Tryg forsikring

### Kommentar

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 11.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 11.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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