

Tilstandsrapport

 Del av en vertikaldelt tomannsbolig

 Frøyas vei 14D , 1782 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 64, bnr. 329

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 19972-1955

Referansenummer: PN1450

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: 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

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.

! 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

Del av en vertikal delt tomannsbolig beliggende på Karrestad/Bjørklund i Halden kommune.
Boligen er en del av borettslaget Bjerkely Terrasse borettslag.
Boligen er over 2 plan og det er utvendig boder i begge etasjer.
Carport ved inngangen til boligen.

Innvendig innehar boligen stort sett en standard fra byggeåret.
Ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid, bortsett fra overflate behandling.

Utvendig har borettslaget påkostet med nye ytterdører i 2025.
Bygget er malt i 2023. Stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet taket av sink.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdører med brystning og 3-lags isolerglass utendig alu.beslått.
Isolert boddører.

Terrasse mot sør oppført med trepilarer og trekonstruksjon.
Mark terrasse mot vest. Utført nye terrassebord i 2020 iflg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjøkkenet og gang i u.etg er malt i 2025.
Deler av stuen er malt i 2018.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i u.etg.

Boligen har elementpipe.
Elementpeis plassert i stue.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.
Glassdør mellom vindfang og gang i u.etg.
Skyvedør til kjøkkenet.

Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverom.
Garderobeskap på hovedsoverom og vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med malt servantinnredning,toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved bunnsvill.

Vaskerom

Malt glassfiberstrie på vegger. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har innredning med servant,toalett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via luftespalte underdørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Fliser på vegg over benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Skiftet vifte på ventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under trapp.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.
El.markise mot øst montert i 2023.
Persiener mot sør i stue er montert i 2023.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i gang.
50A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/16A/7*13A/10A med automatsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1997.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten skråner mot øst.

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.
Disse er fra 1997.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

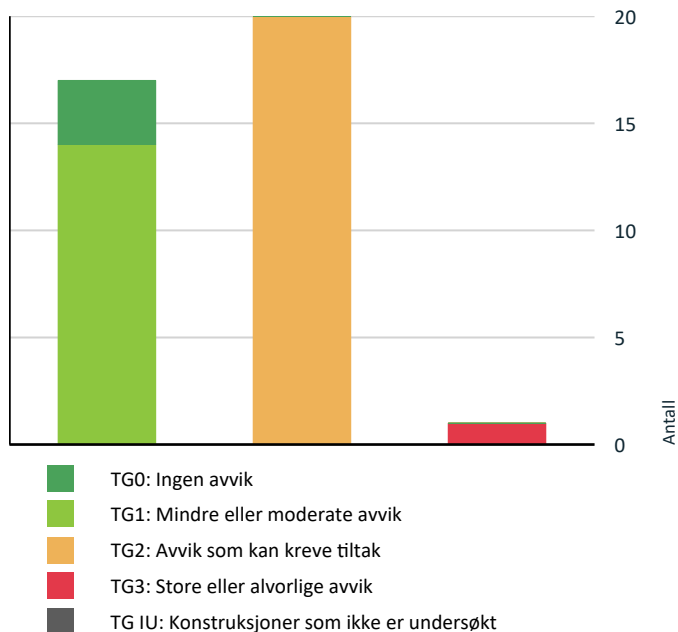
Del av en vertikaldelt tomannsbolig

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

Det er utført vaskerom istedenfor bod og toalettrom i u.etg.

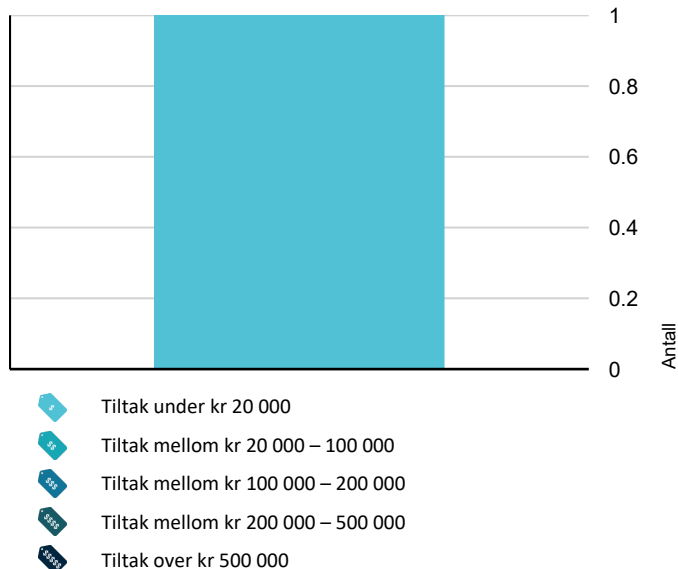
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

DEL EV EN VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

1997

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten innehar en normal standard.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekket var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alderen på taktekket.

Plassering av ytterdel over takflaten til carport medfører til isdannelse på taket.

Dette er uheldig siden dette kan medføre til fuktnissig i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å flytte ytterdelen til varmepumpen og plassere denne på terreng for å unngå isdannelse på taket, som kan føre til fuktnissig i underliggende konstruksjon.

Alderen på taktekkingen tilsier at det bør følges med på tilstanden, da risikoen for lekkasjer og skader i konstruksjonen øker etter hvert som brukstiden nærmer seg slutten.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet taket av sink.

Det er montert snøfangere over carport siden det er der folk ferdes på vinterstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Boligen er utvendig malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe tørkesprekker på trekledning mot sør.

Det er viktig med godt vedlikehold for å bevare levetiden på trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tørkesprekker i trekledningen krever jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å forhindre ytterligere skader. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er lukket.

Besiktet loftet mot vest.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Registrert noe værslitasje på de mest værutsatte fasadene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmen for å hindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fukt- og råteskader i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.

Balkongdører med brystning og 3-lags isolerglass utendig alu.beslått.

Isolert boddører.

Alle dørene er skiftet i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør oppført med trepilarer og trekonstruksjon.

Rekkverket ble beiset i 2023.

Mark terrasse mot vest. Utført nye terrassebord i 2020 iflg.

Fundamenteringen var ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.

Det er gjøres oppmerksom på at terrasser var snødekt på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Parkett, belegg og fliser.

VEGG: Tapet, fliser, glassfiberstrie, trepanel, panelplater,

TAK: Trepanel og himlingsplater.

Kjøkkenet og gang i u.etg er malt i 2025.

Deler av stuen er malt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje på parkettgulv.

Parkettgulv ved kjøleskap er fuktskadet.

Glipper og sprekker i laminatgulv i boden i u.etg.

Gerikter til vindu i bod i u.etg er ikke fagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulvet bør utbedres eller skiftes ut der det er fuktskadet. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Gerikter til vindu i boden bør monteres eller utbedres fagmessig,

Generell bruksslitasje på parkettgulv kan medføre behov for

overflatebehandling eller utskifting for å opprettholde funksjon og estetikk.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt 12mm retningsavvik i stuen og 10mm på kjøkkenet.
I u.etg er det målt 6-8mm retningsavvik på oppholdsrom.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Elementpeis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er avvik:

Sotluke har behov for å tømmes for aske.
Manglende ubrennbar plate under sotluke.
Sotluke er plassert nærmere ubrennbar vegg en 30cm.

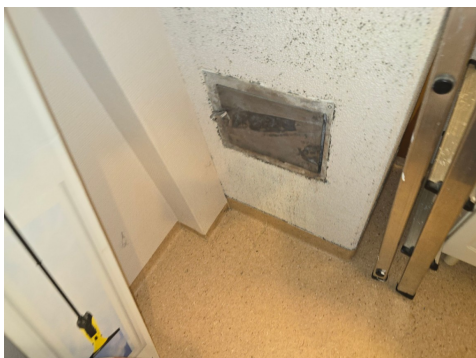
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluken for å oppfylle krav til brann sikkerhet.
Montere sotlukestein slik at avstand under 30cm til brennbart blir godkjent.
Sotluken bør tømmes for aske for å sikre korrekt funksjon.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har lamina og vegger har panelplater. Hulltaking er foretatt og det er påvist målinger som er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt.

Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å utføre fuktmålinger i veggkonstruksjonen i perioder hvor det er mye nedbør ute for å avdekke om fuktigheten i utlektet vegger øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere fuktmålinger i veggkonstruksjonen, spesielt i perioder med mye nedbør, for å avdekke om fuktigheten i utlektede vegger øker.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe bruksslitasje/merker på inntrinn.
Knirk i trapp ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre sparkling og maling for å utbedre merker/bruksslitasje.
Det bør gjøres tiltak med etterstramming av skruer for å avdekke om dette forbedrer i forhold til knirk i trappen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.
Glassdør mellom vindfang og gang i u.etg.
Skyvedør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

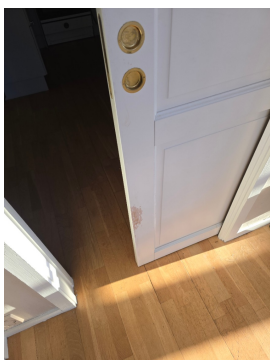
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Registrert merke på skyvedør etter husdyr.
Stedvis noe merke og bruksslitasje på øvrige dører.
Glassdør går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre merke og bruksslitasje på dører, samt justere glassdøren slik at den ikke går i anslaget.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje og redusert funksjon.



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.
Garderobeskap på hovedsoverom og vaskerom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er registrert begynnende riss i fuger i dusjonen på badet.
Det har tidligere vært dusjvegger montert, derfor hull i fliser i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Fuger med riss og sprekker må holdes under jevnlig oppsikt, det anbefales å montere dusjkabinett slik at det ikke blir dusjet direkte på vegger og gulv.

Hull i fliser i våtsonen bør tettes for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 8mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert sprang på gulvfliser.

Det er stedvis områder hvor fallet ikke er jevnt i fallsonen til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Med hensyn til alderen til baderommet må det medregnes oppussing av baderommet i årene fremover.

Det anses derfor ikke nødvendig å utføre tiltak med hensyn til fallforhold før renovering.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ingen synlig membran eller membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen synlig tegn til membran i sluket, det er derfor ukjent om baderommet er utført med membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende eller feil utført membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

Ved renovering av baderommet må hele tettesjiktet skiftes på baderommet.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med malt servantinnredning, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det har tidligere vært utettheter på røropplegg i servantinnredning. Dette har medført til svelling på hylleplate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes å skifte alt sanitært utstyr ved renoveringen av baderommet.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Det er tilluft via luftespalte under dørblad.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ingen utslag på skadelig fukt ved bunnsvill.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie på vegger. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 28mm 40 cm fra sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11cm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

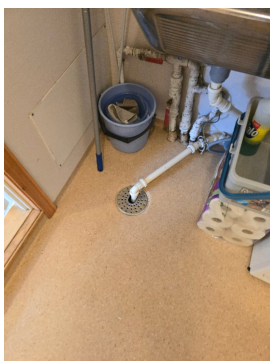
Over halvparten av forventet levetid på vinylbelegg er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut vinylbelegget, da over halvparten av forventet levetid er utløpt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres er det større risiko for lekkasjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av levetiden til belegg 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.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da over halvparten av levetiden til belegget er utløpt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant,toalett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

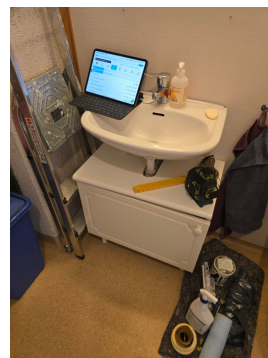
Innredning har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen har en eldre standard, og det bør vurderes oppgradering ved behov for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være at det oppstår feil og skader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilluft via luftespalte underdørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ingen utslag på skadelig fukt ved bunnsvill.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Registrert merke på benkeplate og fronter, samt at det tidligere har vært lekkasje i benkeskap under kum som har medført til swelling på bunnplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet har en alder og slitasjegrad som tilsier at det bør vurderes å skifte hele innredningen for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for skader og redusert brukervennlighet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Skiftet vifte på ventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp er kun teipet på den ene tilkobling på avløp i benkeskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpet bør tettes/blendes på en fagmessig måte for å unngå lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Mangelfull tetting med teip gir økt risiko for vannskader og fuktskader i kjøkkeninnredningen.



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da den er fra byggeåret og har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen ved videre bruk av eldre varmtvannsberedere er økt risiko for lekkasje og påfølgende vannskader.



TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpen etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre korrekt og effektiv drift. Manglende service kan føre til redusert levetid, dårligere innneklima og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



TG 1 Markise og persienner

El.markise mot øst montert i 2023.

Persienner mot sør i stue er montert i 2023.

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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i gang.

50A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/16A/7*13A/10A med automatsikring.

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.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeidet med el. tilkobling til markise er utført av elektrofirma iflg eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Siden det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget anbefales det å utføre en el.kontroll.

Generell kommentar

Løs stikkontakt på det ene soverommet i u.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tilstandsgrda er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak for utskifting kan bli nødvendig i årene fremover.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot øst.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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. Disse er fra 1997.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Malt tre trapp.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i gang og brannslange på kjøkkenet.

Det er montert radonvifte, eier opplyser om at det er utført målinger i ettertid som har dokumentert at verdien er under tiltaksgrensen.

Trerekkverk på utvendig terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket er utført med en høyde på 91cm.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen behov for tiltak 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

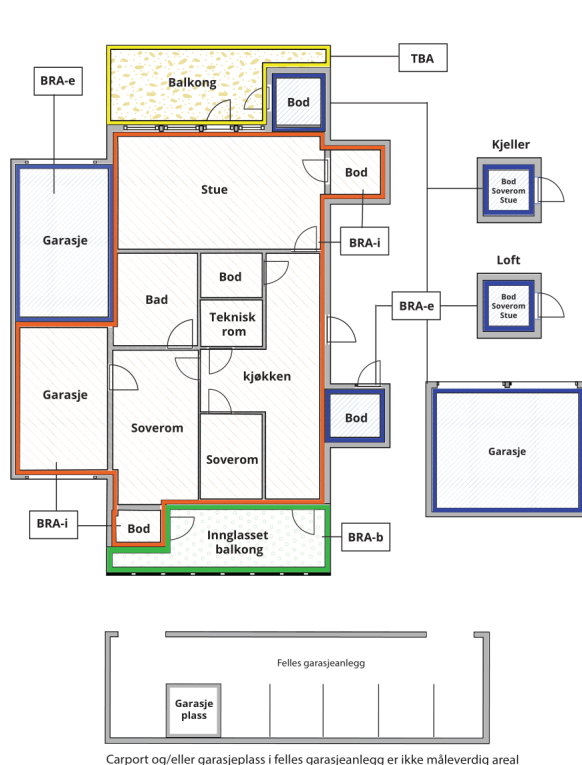
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69	4		73	37
Underetasje	67	5		72	
SUM	136	9			37
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Kjøkken, soverom, stue	Bod	
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod	Bod 2	

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 er utført vaskerom istedenfor bod og toalettrom i u.etg.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført noe elektriker arbeid i 2024.

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)
Del av en vertikaldelt tomannsbolig	128	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato 13.2.2026	Til stede Håvard Hoff-Hansen	Rolle Takstingeniør
	Dagh Roland Casselbrant	
	Liv-Kirsti Ultvedt	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	329		0	4585.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Frøyas vei 14D							
Hjemmelshaver							
Bjerkely Terrasse Borettslag							

Andelsobjekt				
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2/BJERKELY TERRASSE BORETTSLAG	976951808	2	HABO	Casselbrant Dagh Roland, Ultvedt Liv-Kirsti

Innskudd, pålydende mm					
Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld
2	100	287 500	79 348	31.12.2025	221 579 31.12.2025

Årsregnskap				
Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		1 100
Omløpsmidler:	432 586	Samlet innskuddskapital:		3 245 000
Kortsiktig gjeld (-)	- 45 714	Langsiktig gjeld (+):		+ 3 245 000
Disponible midler:	386 872	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		6 490 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frøyas vei 14E 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.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Bjørklund II
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eier opplyser om at den delen som naturlig til andelen må vedlikeholdes av eier.
Opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, mark terrasse og busker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81564915			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

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.