

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Forstrøms vei 9, 1778 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 722, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 31.10.2025

Oppdragsnr.: 19972-1900

Referansenummer: HR3737

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av en horisontaldelt tomannsbolig beliggende i Stangeløkka i Halden kommune.
Leiligheten ligger i 2.etg og har tilhørende loft.
Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og beplantning.
Hele hagen disponeres av seksjonseier i 1.etg. Kun gårdsplassen som er fellesareal.

Innvendig er det ikke utført noe vesentlig oppussing i eier sin eietid.
Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Utvendig fasader er malt i 2025.
Eldre trekledning som tidligere har blitt malt med linolje, dette medfører til flassing/blæring av maling.

Parkeringsplasser på felles gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på loft og trevinduer med koblet glass i 2.etg.
Takvindu med 3-lags isolerglass fra 2015.

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør til leiligheten med brannklassifisering.
Dobbel balkongdør med brystning og koblet glass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Rekkverk i trekonstruksjon med 90cm høyde og levegg mot øst.
Betongtrapp med skifer fra byggeåret.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er ikke utført noe vesentlig oppussing i eier sin eietid.
Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i spisestue og eldre peis i stue.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre dato.
Eldre faste skaper i spisestue og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Ingen utslag på skadeligfukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/heltre.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Delen av kjøkkeninnredning mot spisestue er fra byggeåret.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i trappegang.

56A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 25A/20A/2*16A/3*10A med automatsikringer.
Det er montert el.billader i 2020.

Røykvarsler i 2.etg.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er synlig drepsplast utvendig.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten skråner mot øst.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

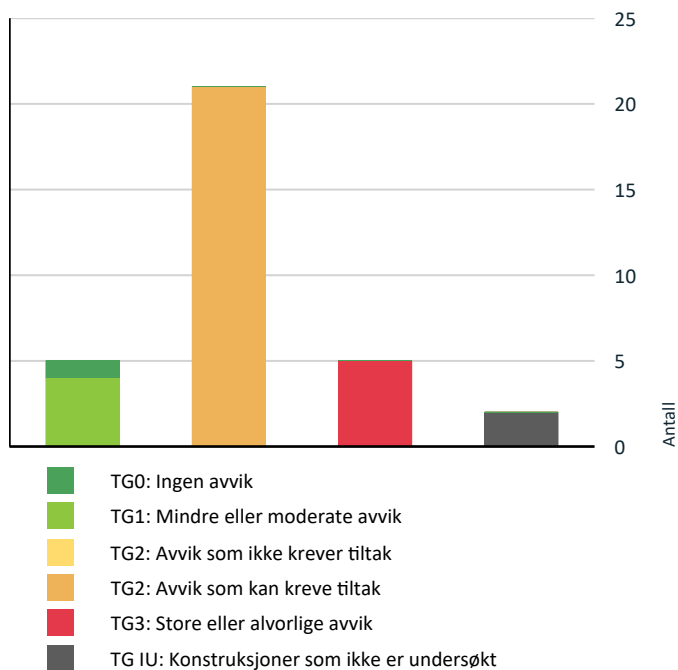
Tomannsbolig

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

Loftet er ikke bruksendret og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.
Skal det søkes om bruksendring krever dette brannprosjektering og omfattende endringer med hensyn til brann/rømningsvei.

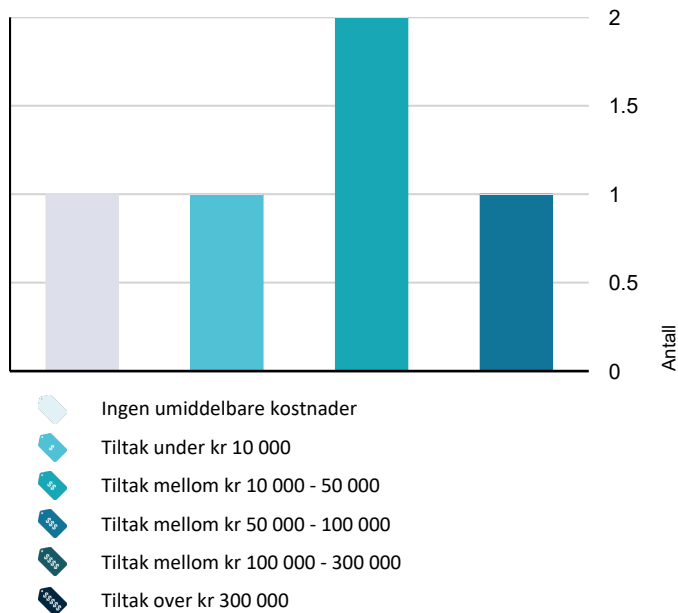
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1950

Standard

Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Vedlikehold

Det må derfor forventes oppussing og vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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 ut ifra alder og forventet levetid.

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.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, viktig å holde taktekket under jevnlig oppsikt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det er kranseslag på pipen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfanger på boligen.

Det er registrert at kranseslag har en alder standard, det anbefales å helbeslå slike eldre piper.

Registrert noe rustangrep og maling som flasser på toppbordslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere med det var ikke noe forskriftskrav ved oppføringen av boligen.

Det anbefales at pipen helbeslås.

Utføre lokale utbedringer av toppbordslag for å bevare levetiden.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Malt hele boligen i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er tidligere malt med linolje, dette medfører til flassing/blæring på utvendig trekledning.

Siden kledning er original er det begrenset lufting bak trekledning, siden dette ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Skal problemet med linolje utbedres må trekledning skiftes på boligen. Ved utskiftning av trekledning må luftingen bak trekledningen forbedres.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er kun mulig å besikte fra kneloftene, resten av konstruksjonen er lukket.

Fremstår i forventet stand med hensyn til alder.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på loft og trevinduer med koblet glass i 2.etg.

Vindu på baderom fra 2011.

Takvindu med 3-lags isolerglass fra 2015.

Vinduer med koblet glass ble malt utvendig i 2025 iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Alle vinduene med koblet glass har behov for å skiftes ut med hensyn til tilstand og alder.

Registrert fuktmerker og maling som flasser pga kondensering.

Flere av haspene er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:

Det må forventes at vindier med koblet glass i leiligheten blir skiftet.

Forøvrig er det viktig med godt vedlikehold av vinduene.



Dører

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør til leiligheten med brannklassifisering.

Dobbel balkongdør med brystning og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sprukket glassfelt på balkongdør.

Balkongdør fremstår i en slik tilstand at den har behov for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Skifte balkongdøren med hensyn til tilstanden og alder.

Eldre dører har et høyere energitap og dårligere tetthet enn dagens dører.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Rekkverk i trekonstruksjon med 90cm høyde og levegg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Terrassebord har behov for vedlikehold og utbedringer.
Dagens krav til rekkverk er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av terrassebord for å bevare levetiden på disse.
Ikke behov for å utbedre rekkverket siden dette var godkjent på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med skifer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Manglende rekkverk på trappen
Trappen har behov for vedlikehold og utbedringer. Skader på skifer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres på trappen med hensyn til sikkerhet.
Utføre vedlikehold på selevel betongtrappen og skifer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Tregulv og belegg.

VEGG: Tapet, malte slette vegger og miljøstriet.

TAK: Malte slette himlinger.

Det er ikke utført noe vesentlig oppussing i eier sin eietid.
Leiligheten innehar en generell enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.
Noen områder med sprekker i tak i spisestue og gang.

Sprekk i plateskjøter på vegg i stue, gang og kjøkken.

Gulv ved oppvaskmaskin og kjøleskap har tidligere blitt noe fuktutsatt.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten innehar en generell enkel standard og oppussing bør derfor medregnes.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Tilstandsrapport

Det er målt 18mm retningsavvik og 20mm på soverom.

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.

Ved oppussing kan det vurderes om det skal utføres avretting.

Skjevheter medfører til stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn plassert i spisestue og eldre peis i stue.

Pipen er kledd inn i gang, men fremstår som det er den delen hvor det er luftekanal i pipen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke 30cm fra vedovn i spisestue til brennbart materiale.

Ubrennbar plate strekker seg ikke 30cm i forkant av vedovn i spisestue.

Vedovn i stue har en tilstand som tilsier at den er moden for å skiftes. Sprekker i ildfaste steiner i ovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må utføres utbedringer av ovn i spisestue slik at den blir 30cm fra brennbart materiale og plate i forkant av ovn må stikke minimum 30cm ut i fra ovnen.

Dette må utføres pga brannsikkerhet.

Vedovn i stue må skiftes pga alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverk på en side.

Håndløper på en side på trapp til loftet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har lysåpninger ver 10cm og manglende håndløper langs vegg.

Trappe opp til loftet er ikke beregnet for å være en internttrapp i boligen.

Manglende håndløper på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Trappene var godkjent på oppføringstidspunktet, så det er derfor ikke behov for tiltak.

Skal loftet bli bruksendret til hoveddel må det forventes å utføre utbedringer av trappen, slik at den tilfredstiller kravet til internt trapp i boligen.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

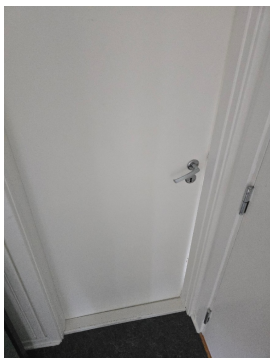
Dør til badetrom går i anslaget ved funksjonssprøving.

Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av leiligheten har innerdører behov for å skiftes.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Eldre faste skaper i spisestue og soverom.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har badersplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Dusjkabinett er plassert delvis foran vinduet.

Det er ikke utført bunnlist og fuging av badersplaten i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduet blir ikke utsatt for direkte fuktbelastning pga dusjkabinett.

Badersplaten må utbedres slik at montering blir utført slik at det ikke kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 27mm 80 cm fra sluket, dvs fall over 1:50 lokalt til sluk.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegget er ikke klemmt i sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fare for at det kan oppstå fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.



2.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegg er ikke klemt i sluk.

Sluk har en alder som tilsier at det bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det må gjøres utbedringer i forhold til sluk og vinylbelegg.

Det anbefales at badet totaloppusses med hensyn til utførelse av baderomsplater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det renner konstant fra sistene på toalett.
Krakkelering i porselenet på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Toalett må utbedres slik at det ikke renner konstant vann i toalettet, dette medfører til et høyt vannforbruk.

Skifte servantinnredning på baderommet ved oppussing av baderommet.



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etablere luftespalte under dørblad for å sikre god luftsirkulasjon på baderommet, som vil forbedre innklimaet.

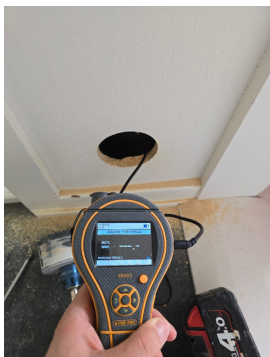
2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadeligfukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/heltre.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Delen av kjøkkeninnredning mot spisestue er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten er påført et produkt i ettertid.

Dette har begynt å løsne.

Merker og brukslitasje på fronter.

Fuktskader på dekkisider ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet har behov for vedlikehold og utbedringer.



2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig effekt på ventilator ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må derfor forventes å skiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Innhent dokumentasjon om mulig.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Ventilasjon

Det er kun el.vifte på badet i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler friskluftsventiler på alle oppholdsrommene i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende utlufting medfører til dårlig luftkvalitet som kan medføre til helseplager, sant fare for fukt og muggdannelse.

Montere lufteventiler på alle oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

VVB bør stå plassert på den delen av boligen som tilhører seksjon 2.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ingen synlig avrenning fra VVB til sluk eller avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Dette vil forhindre skader på omkringliggende konstruksjon ved en evt lekkasje fra sikkerhetsventil.



TG 3 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.

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i trappegang.

56A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 25A/20A/2*16A/3*10A med automatsikringer.

Det er montert el.billader i 2020.

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.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 en el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke finnes dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er både eldre og nyere el.anlegg.

Oppgitt prisestimat er for el.kontroll, utbedring av evt avvik kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i 2.etg.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Det er synlig drengplast utvendig.

Tilstandsgrad er ikke vurdert med hensyn til ukjent alder og ikke tilgang til hele kjelleren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 2 Terrenghold

Tomten skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist områder hvor terrenget skråner mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør minimum utføres 1:50 lokalt fall fra grunnmuren og 3 meter ut.
Dette for å forhindre at det skal oppstå vannansamling mot grunnmuren.



! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgrad er ikke vurdert med hensyn til ukjent alder og tilstand på rørene.
Skal dette kontrolleres må det utføres en kamerainspeksjon av rørene.

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	80			80	6
Loft		19		19	
SUM	80	19			6
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, bad, soverom, stue, spisestue, kjøkken		
Loft		Stue/soverom	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at trappegang i 2.etg er medtatt i arealet til leiligheten.

Siden denne delen tilhører seksjonen nr 2 i forhold til seksjoneringstegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftet er ikke bruksendret og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

Skal det søkes om bruksendring krever dette brannprosjektering og omfattende endringer med hensyn til brann/rømningsvei.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet tilfredstiller ikke kravet til rømning, lys og utsyn.

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)
Tomannsbolig	99	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Jørgen Thoresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	722		2	485 m ²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse

Forstrøms vei 9

Hjemmelshaver

Jørgen Barstad Thoresen

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Forstrøms vei 9 ligger i et etablert boligområde på Stangeløkka i Halden kommune.
Området består av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.
Leiligheten har god utsikt ned mot Halden sentrum.
Solforholdene anses som normale.
1,5km til Halden sentrum.
7,5km 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

Felles festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og beplantning.
Hele hagen disponeres av seksjonseier i 1.etg. Kun gårdsplassen som er fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

1950/2404-3/2 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
09.11.1950 GJELDER FESTE
ÅRLIG AVGIFT NOK 82
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG
BEST. OM FORKJØPSRETT
OVERFØRT FRA: KNR:3101 GNR:66 BNR:722 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:66 BNR:722 SNR:1

1950/2404-4/2 URÅDIGHET
09.11.1950 GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: HALDEN KOMMUNE
ORG.NR: 959159092
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
OVERFØRT FRA: KNR:3101 GNR:66 BNR:722 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/748685-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
12.09.2012 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:66 BNR:722 SNR:1 F
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:66 BNR:722 SNR:2 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 548 200	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Seksjonering	29.08.2012		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger - 1949	19.11.1949		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger - seksjonering	04.10.2011		Gjennomgått	7	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	
2	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR3737>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon