


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Boder

 Kalvehaugveien 50 , 1767 HALDEN

 HALDEN kommune

 # gnr. 158, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 19972-1992

Eiendomsverdi ref nr: AT9192

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Eldre enebolig beliggende på Kalvehaugveien i Halden kommune.
Stor eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, støttemurer, gjerde, busker og trær.
Det er etablert en brygge langs sjøen.
Eiendommen ligger i 1.rekke mot sjøen og har derfor gode sol- og utsiktsforhold.

Innvendig er det kun utført oppussing av et rom i 2025.
Resten av boligen anses å være et oppussingsobjekt.

Utvendig er det en eldre standard med behov for vedlikehold utbedringer.
Kun skiftet et vindu i nyere tid, resten av fasaden er gamle.

Det er en frittliggende bod på eiendommen.
Behov for vedlikehold og utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass.
Varevinduer fra byggeåret med enkle glass.
Vindu på soverom i 1.etg skiftet i 2025.

Bygningen har eldre heltre ytterdør.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 2004.

Det er etablert en terrasse i trekonstruksjon mot vest.
Oppført med trepilarer på betongfundamenter.
Det er utført trapper i trekonstruksjon mot vest.

Enkel tretrapp oppført ovenpå opprinnelig betong/steintrapp.

Det er etablert en brygge ved vannet.
Denne er oppført i trekonstruksjon ovenpå opprinnelig betongbrygge.
Oppført rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Et rom oppusset i 2025, resten er gammelt.
Boligen er et oppussingsobjekt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.
Eldre ved ovn i 2.etg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er krypkjeller under delen lengst mot vest.

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.
Eldre enkel lakkert trapp ned til kjeller.

Massive innerdører skiftet i 2025 i 1.etg
Eldre finerte dører forøvrigt i boligen. Finert dør i 1.etg er malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Eldre baderom innredet med belegg på gulv og glassfiberstrie på vegger.
Innredet med frittstående toalett, dusjkabinett og servaninnredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via panelovn.
Utlufting via el.vifte på yttervegg.
Det er plastsluk i gulv, områder med motfall i fallsonen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fjernet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og jern
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventil på kjøkkenet.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/4*16A/10A med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i betong, stein, lettklinkerblokker og granittpilarer.

Forstøtningsmurer er av betong og granittblokker. Rekkverk av trekonstruksjon
Tomten er både flat skrående og kuppert. Bratt terreng mot vannet.

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.

Det er etablert en betongtrapp i terrenget og enkel håndløper i trekonstruksjon ned til brygge.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger kun plantegninger som stemmer med dagens bruk innvendig.

Men utvendig terrasse er ikke tatt med

Det er ikke fremlagt noe søknad/tegninger på bryggen, denne er oppført i senere tid

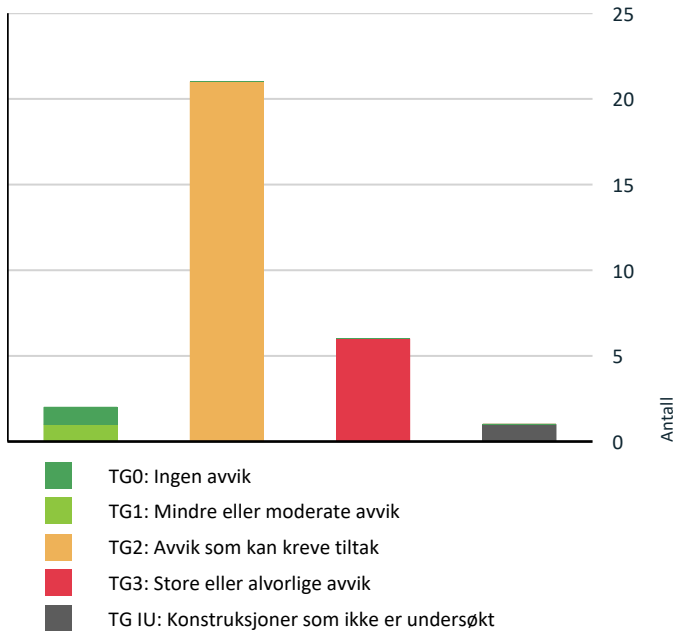
Boder

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger i senere tid.

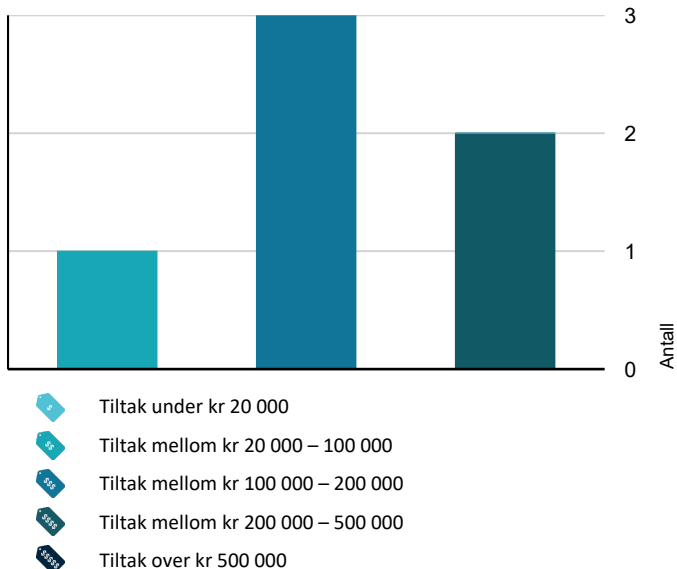
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1936

Kommentar

Anvendelse

Standard

Eiendommen har eldre standard. Kun et rom som er oppusset i nyere tid.

Vedlikehold

Boligen er et renoveringsobjekt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg mot vest, ukjent når dette er utført.



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Ukjent alder på taktekke

Taket er besiktiget fra takfot mot vest i stige.

Vurdering av avvik:

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

Taktekke har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking og undertak bør skiftes for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fukt- og råteskader som kan medføre kostbare utbedringer.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det er skiftet takrenner og nedløpsrør.

Resten er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Alt av beslagsløsninger og toppbordbeslag har en alder og tilstand som tilsier at det er behov for å skiftes.

Registrert områder med rustdannelse.

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.

Beslagsløsninger og toppbordbeslag bør skiftes ut for å forhindre lekkasjer og fare for fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

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

Kledning på boligen fremstår i dårlig stand med områder med råtesakder og maling som flasser på alle fasader. Stedvis skjøtet inn kledningsbor der hvor det er utført endringer. Begrenset lufting i bunn av trekledning.

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:
 - Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes utskifting av trekledning på hele boligen, samt etterisolering og montering av ny vindsperre før ny kledning monteres. Det er viktig å etablere god lufting bak kledningen for å hindre fremtidige råteskader og sikre lengre levetid på fasaden. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere råteskader og redusert isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Konstruksjonen er besiktet fra luke på loftet, siden det ikke er gulv på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjon er ført inntil bordtaket.

Det er registrert områder med svertesopp på bordtak.

Takkonstruksjonen har en enkel dimensjonering, dette har medført til noe synlig nedbøyning i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering bør etableres, og isolasjonen bør trekkes tilbake fra bordtaket for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Eller så må det utføres dampåpent undertak ved utskifting av taktekket.

Ingen umiddelbart behov for utbedring av nedbøyning i takflaten med hensyn til alder på konstruksjonen.

Det er muligheter for oppretting av skjevheter ved utskifting av taktekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass. Varevinduer fra byggeåret med enkle glass. Vindu på soverom i 1.etg skiftet i 2025. Resten av vinduene er fra byggeåret og 70-tallet.

Årstall: 1937

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

De eldre vinduene i boligen har behov for å skiftes.
Knust rute på et kjellervindu.

Behov for utbedringer av utvendig omramming/tetting av nytt vindu mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av alle eldre vinduer i boligen for å unngå videre fukt- og råteskader, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det må utføres utvendige utbedringer av omramming og tetting/beslagsløsninger rundt nytt vindu mot sør for å sikre god tetthet og forhindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har eldre heltre ytterdør.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Løst beslag under ytterdør.

Ytterdøren har en alder som tilsier at den har behov for å skiftes ut.
Det er registrert fuktskader på utvendig brystning på balkongdør.
Ytterdør tett ikke tilstrekkelig mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren bør vurderes skiftet ut, da alder og slitasje gir økt risiko for varmetap, dårlig tetting og redusert sikkerhet.

Fuktskader på utvendig brystning på balkongdør bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling
Tetning mellom ytterdør og karm må forbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse varmetap og fuktinntrenging.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i trekonstruksjon mot vest.
Oppført med trepilarer på betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen bærer preg av manglende vedlikehold over lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av terrassen for å sette den i god stand igjen.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for råteskader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført trapper i trekonstruksjon mot vest.

Enkel tretrapp oppført ovenpå opprinnelig betong/steintrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har behov for vedlikehold og stedvis utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre ytterligere forringelse/skader.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert en brygge ved vannet. Denne er oppført i trekonstruksjon ovenpå opprinnelig betongbrygge. Oppført rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryggen har generelt vedlikeholdsbehov for å bevare sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold på bryggen for å bevare konstruksjonens levetid og forhindre ytterligere forringelse.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Laminat, belegg og tregulv.
VEGG: Panelplater, glassfiberstrie, trepanel, veggplater og trepanel.
TAK: Himlingsplater og trepanel.
Et rom oppusset i 2025, resten er gammelt.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan forekomme maur i boligen, det var synlig skogsmaur i området ved krypkjeller på befaringsdagen.
Skader laminatgulv i stuen.

Det er påbegynt renovering av kjøkkenet, men det er kun rivearbeid som er utført.

Maling flasser på vegg i gang.

Stedvis knirk i gulvkonstruksjon.

Løsnet tapet på vegger i 2.etg-

Boligen har en standard som tilsier at det er behov for oppussing/renovering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen vurderes som et renoveringsobjekt og vesentlige påkostninger må derfor påregnes.

Tiltak bør iverksettes for å forhindre inntrenging av skogsmaur, da dette kan føre til skade på bygningskonstruksjoner og redusert bokomfort.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er målt 40mm retningsavvik i stue og 35mm på kjøkkenet. 25mm på det minste soverommet og 36mm retningsavvik på det største soverommet.

Det er registrert isolasjon som har løsnet/ramlet ned i krypkjelleren. Registrert en del skogsmaur på dette området på befaringsdagen.

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.

Det bør vurderes å rette opp skjevheter i gulvene ved eventuell renovering.

Isolasjon som har løsnet i krypkjelleren bør festes eller skiftes ut for å opprettholde tilstrekkelig isolasjonsevne og forhindre fuktskader. Det anbefales å undersøke og eventuelt iverksette tiltak mot skogsmaur, da tilstedeværelse av maur kan føre til skade på trekonstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.
Eldre ved ovn i 2.etg.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brannmur er kledd inn på soverom i 1.etg.
Pipen flasser i 2.etg.

Det er behov for å rehabilitere pipen med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brannmuren på soverom i 1. etasje må synliggjøres for å sikre forskriftsmessig brannsikring.

Pipen i 2. etasje bør utbedres der det er avflassing, og det anbefales rehabilitering av pipen grunnet alder.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for brannspredning og redusert funksjonssikkerhet i pipen, noe som kan medføre fare for personsikkerhet og skade på bygningen.

Det anbefales å montere stålrør i pipen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

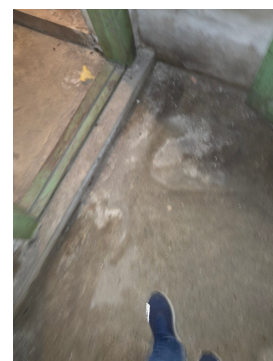
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er synlig saltutslag både på vegg og gulv i kjelleren. Dette oppstår pga fuktinnslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom kjelleren skal benyttes til annet enn Iråkjeller, bør det etableres ny drenering rundt boligen og plast i grunnen for å hindre videre fuktinnslag.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller under delen lengst mot vest.

Besiktet fra luke, siden isolasjon har ramlet ned fra bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del stokkmaur i krypkjeller på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne stokkmaur fra krypkjelleren, samt undersøke og utbedre årsaken til at maurene har etablert seg. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere skade på trekonstruksjoner.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.
Rekkverk på en side.

Eldre enkel lakkert trapp ned til kjeller.
Rekkverk på en side.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har en eldre standard, så ved oppussing/renovering av boligen. Bør det vurderes å skifte trapper.
Fuktutsatt nedre del av trappen til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har eldre standard og bør vurderes skiftet ved oppussing eller renovering, for å heve standarden.
Samt forbedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Utføre tiltak for å forhindre at evt nye trapp blir fuktutsatt i kjeller.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Massive innerdører skiftet i 2025 i 1.etg
Eldre finerte dører forøvrigt i boligen. Finert dør i 1.etg er malt.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldre dørene i boligen er modent for å skiftes ut.
Fukt-råteskader på innerdører i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle de eldre innerdørene i boligen er moden for å skiftes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre baderom innredet med belegg på gulv og glassfiberstrie på vegger.
Innredet med frittstående toalett, dusjkabinett og servaninnredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via panelovn.
Utlufting via el.vifte på yttervegg.

Det er plastsluk i gulv, områder med motfall i fallsonen.
Vannrett terskel er hevet 22mm over topp sluk.

Årstall: 1937

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har en alder og tilstand som tilsier at det er behov for renovering.

Tettesjiktet må da skiftes ut på hele baderommet. Sprekker i skjøt på belegget.

El.vifte fungerer ikke.

Krakkelering på porselenet til servant.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

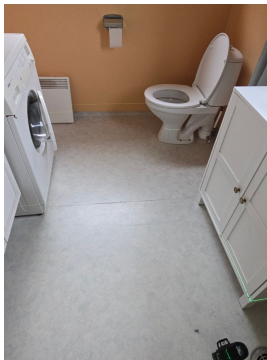
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt.

Defekt el.vifte må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon

Manglende renovering vil overtid medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 10 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fjernet.

Tilstandsgard er derfor ikke vurdert.

Årstall: 1937

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og jern

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved renovering av våtrom og kjøkken bør det etableres nytt rørsystem.

Konsekvensen av å beholde eldre rør er økt risiko for lekkasjer og

vannskader, da deler av røropplegget har passert forventet brukstid.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

Ved reovering av bad og kjøkken bør det vurderes om avløpsrør skal skiftes ut, da deler av røropplegget er av eldre dato.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller tette rør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventil på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Mangler ventiler på oppholdsrom i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrommene i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

VVB er tilkoblet med skjøteledning. Denne skal tilkobles med bryter

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling med bryter i henhold til gjeldende forskrift.

Bruk av skjøteledning medfører økt risiko for varmgang, brann og elektriske feil.



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Eldre dagtank plassert i skap i gang 1.etg.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

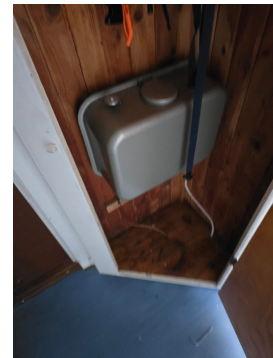
Fjerne dagtank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagtanken bør fjernes for å unngå potensiell forurensning eller lekkasjer fra gammel tank.

Dette vil redusere risikoen for uønskede hendelser knyttet til lagring av oljeprodukter innendørs.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/4*16A/10A med automatsikringer.

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.
Ukjent alder på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Arbeid i senere tid er utført av elektriker, men ikke av elektrikerfirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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.

Kursfortegnelse stemmer ikke med antall kurser.

Åpen koblingsboks ved inntaket på kneloftet.

Generell kommentar

Manglende blendelukk på koblingsbokser på vegg.
Åpne koblinger på soverom i 2.etg og 1.etg.

Ved renovering av boligen må det medregnes at store deler av anlegget må skiftes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Årstall: 1937

Kilde: Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er tydelig tegn til svikt ved drenering med hensyn til tilstanden på kjelleren.

Det er ingen synlig dreneringsplast utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Tiltak:

Det bør etableres ny drenering rundt boligen for å hindre fuktinnslag i kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i betong, stein, lettklinkerblokker og granittpilarer.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder hvor det er behov for utvendig utbedring av slammning/pussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utvendig utbedring av slammning/pussing der det er behov, for å hindre videre forvitring og redusere risiko for frostsprengning på grunnmuren.



! TG 2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Tomten er både flat skrående og kuppert. Bratt terreng mot vannet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I området ved øst er det fall mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren.

Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og granittblokker. Rekkverk av trekonstruksjon

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er områder med sprekker i støttemurene.

Rekkverk har behov for vedlikehold pga fuktskader og maling som flasser.

Stedvis områder med skjevheter på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må utføres utbedringer på støttemurer med sprekker og skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder/tilstanden på rørene som går ut av kjelleren.

Ukjent om det er samme rør helt ut til det offentlige.

Det må utføres kamerainspeksjon av rørene for å avdekke dette.

Tilstandsrapport



TO 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er etablert en betongtrapp i terrenget og enkel håndløper i trekonstruksjon ned til brygge.

Årstall: 1937

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer av både betongtrapp og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av både betongtrapp og håndløper for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonene.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere i boligen.

Det er ikke utført radonmålinger, samt at det ikke er utført radonsperre.

Det er eldre heltre trapper i boligen

Rekkverk i trekonstruksjon på terrasser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Røykvarsler i 2.etg er koblet ut.

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Rekkverk i innvendig trapp har lysåpninger og 10cm, samt at det mangler håndløper mot vegg.

Utvendig rekkverk på terrassen er utført med 82cm høyde.

Rekkverk på utvendig trapper er under 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør installeres og kontrollere fungerende røykvarslere i alle etasjer for å sikre tidlig varsling ved brann.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonnivåer bør vurderes, da forhøyet radon utgjør en helseisiko for beboere.

Det er ingen krav til å endre trappene innvendig siden disse var godkjent på oppføringstidspunktet.

Utvendig rekkverk på terrassen var godkjent på oppføringstidspunktet med hensyn til alder på terrassen.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	67			67	11		67
2.etasje	30			30		35	65
Kjeller						32	32
SUM	97				11	67	164
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad		
2.etasje	Soverom, soverom 2, gang		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Kjeller er ikke målverdig areal siden takhøyden er akkurat under 1,9meter.
Deler av 2.etg er ikke målverdig areal pga skråtaket.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun plantegninger som stemmer med dagens bruk innvendig.
Men utvendig terrasse er ikke tatt med

Det er ikke fremlagt noe søknad/tegninger på bryggen, denne er oppført i senere tid

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er oppusset et rom i 1.etg i 2025.

Boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger i senere tid.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	0
Boder	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Silje Herrud Bodin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	158	16		0	7071.3 m ²	Matrikkelrapport med kilde målebrev	Eiet

Adresse

Kalvehaugveien 50

Hjemmelshaver

Åge Henning Herrud dødsbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kalvehaugveien er beliggende i 1.rekke mot sjøen ytterst i Sauesundet. Eiendommen ligger høyt plassert og har god utsikt utover Iddefjorden. Gode solforhold på eiendommen. Området er stille og rolig og eiendommen ligger i enden av en blindvei. 2km til Halden sentrum
11 km til påkjøringen til E6 ved Svinesundparken.

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.

Bebyggelse og anlegg. Deler av tomten ligger i et: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Samt at delen ved vannet ligger i et område avsatt til: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Avsatt til Faresone: Flomfare ved sjøen.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, støttemurer, gjerde, busker og trær.

Det er etablert en brygge langs sjøen.

Tinglyste/andre forhold

1903/900047-1/2 RETTIGHET

01.07.1903 RETTIGHETSHAVER: The Granite Corporation

LØPENR: 1412638

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 50 ÅR

FRA 01 11 1901

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1910/900015-1/2 RETTIGHET

16.02.1910 RETTIGHETSHAVER: Brookes Granite Co As

LØPENR: 1412639

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 50 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,200

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ukjent om disse fortsatt er gjeldende og hva dette gjelder.

1903/900047-2/2 BESTEMMELSE OM VEG

01.07.1903

1918/900084-1/2 BESTEMMELSE OM VEG

06.02.1918 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:158 BNR:1

1981/684-1/2 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

13.02.1981 RETTIGHETSHAVER: KNR:0101 GNR:158 BNR:16 FNR:1

RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:158 BNR:70

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/1871-1/2 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

23.05.1995 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/1818-1/2 BEST. OM ADKOMSTRETT

06.05.1996 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:158 BNR:59

1997/1165-2/2 BESTEMMELSE OM VEG

14.03.1997 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:158 BNR:70

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

1 187 267

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Boder



Anvendelse

Byggeår

1936

Kommentar

Byggeåret er usikkert

Standard

Innehar en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Boder oppført med lettklinkerblokker og stein på mark.
Bærendekonstruksjon av tre utvendig kledd med liggende trekledning.
Pulttak takkonstruksjon kledd med stålplater.
Enkle trelemmer som dører.

Innehar en eldre enkel konstruksjon.
Områder med synlig skjevheter.
Det er utettheter i takkonstruksjon som har medført til råteskader i den ene boden.
Takvinkelen er for lav til bruk av stålplater.
Boden har behov for vedlikehold og utbedringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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