

Tilstandsrapport



Enebolig



Dyrendalsveien 10, 1778 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 141, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1780

Referansenummer: KR4123

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 • tilleggsbygg 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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

Eldre enebolig over 3 plan fra 1932 beliggende på Dyrendal i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, busker og gjerde.

Innvendig har eier oppusset baderommet i kjeller i 2024.
Forøvrig er det utført noe overflate oppussing over tid.
Flere av rommene har en noe eldre standard.

Utvendig er det stedvis behov for vedlikehold og påkostninger.
Taket har blant annet en alder som tilsier at det bør påregnes påkostninger.
Eier har malt deler av boligen i 2024.

Det er en frittstående enkel garasje på eiendommen, samt en vinterhage.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Bærende konstruksjon av massiv plank iflg eier.
Utvendig er boligen kledd med stående trekledning.

Vindskier og gesimskasser av trekonstruksjon.
Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags/3-lags isolerglass, koblet glass og varevinduer.
Kun varevindu i trapp som er origianalt , de øvrige vinduene er skiftet overtid.
Vinduer på glassveranda er skiftet i 2014.
Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.
Tredør med 2-lags isolerglass i kjeller.
Balkongdør medbrystning og 2-/3-lags isolerglass.

Luftebalkong motvest i 2.etg.
Betongtrapp med smijernsrekkeverk ved inngang.
Betongtrapp ned fra balkongdør mot sør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppusset over tid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i kjeller.

Boligen har mursteinspipe.
Peis plassert i 1.etg. Vedovn plassert i kjeller, spisestue og 2.etg.

Heltre malte trapper fra byggeåret.
Boligen har både heltre, massive, slette og formpresset innerdører.
Noen av dørene er fra byggeåret.

Glassdører på flere av dørene i 1.etg
Eldre skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tillift under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger på alle sidene av baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet er fra 1977.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC 2.ETG:
Toalettrom med frittstående toalett og servant.
Det er kvernpumpe på toalett.
Det er sluk i gulvet. Lufting via friskluftsventil på vindu.

WC 1.ETG:
Flislagt toalettrom med frittstående toalett og enkel eldre servant.
Kun utlufting via vindu.
Oppvarming via panelovn på vegg.

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 bod i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert på loftet.
50A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 2*15A/5*10A med automatsikringer.

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat i gang i 2.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er utført drenering på deler av fasaden mot sør og vest, samt deler av fasaden mot øst iflg eier.
Dette er utført i ca 1995.
Øvrige fasader har ingen/eldre drenering.

Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten skråner mot sør.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser om at det ble utført ny vann og kloakk fra grunnmuren og ut til det offentlige i 2015.

Det er plassert en nedgravd oljetank på nordsiden av eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen.

Garasje

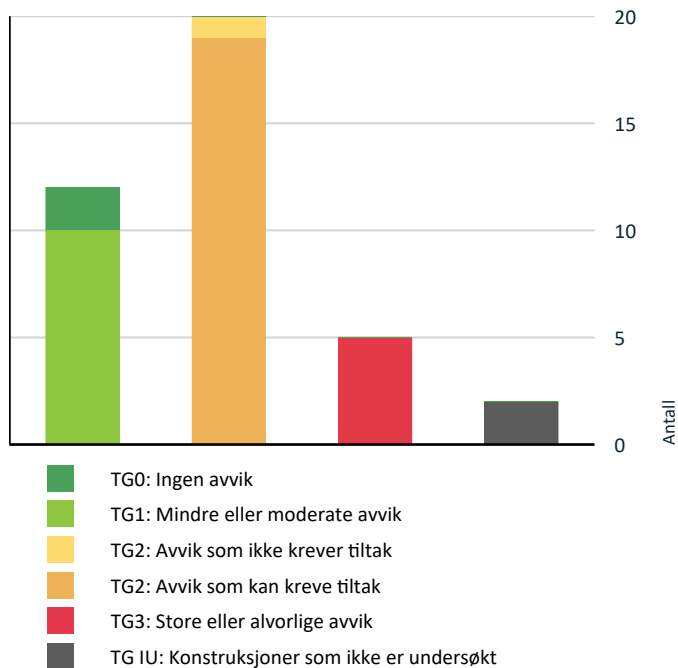
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vinterhage

- Det foreligger ikke tegninger

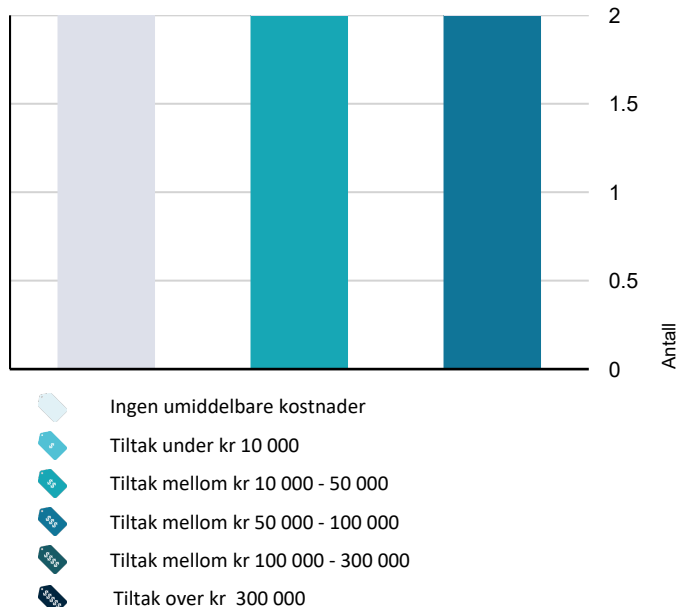
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1932

Standard

Boligen har en noe eldre standard.
Eier har utført overflate oppussing over tid.
Baderom i kjeller er oppusset i 2024

Vedlikehold

Utvendig er det stedvis behov for vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekket er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Pga alderen er det behov for å skifte undertaket på boligen.

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.

Skifer kan demonteres og vaskes ved utskiftning av undertaket. Før de blir montert som taktekke igjen på boligen.

Det er risiko for at det plutselig kan oppstå lekkasjer på slike eldre taktekker.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Eier har skiftet taktenner i senere tid på hovedtaket, men det er fortsatt brukt de gamle takrenne krokene.
Takrenne nedløp er skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes å skifte alt av takrenner, beslag og nedløpsrør på boligen samtidig med utskiftning av taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte takrenner, takrennekroker samtidig med taktekket.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon av massiv plank iflg eier.
Utvendig er boligen kledd med stående trekledning.
Trekledning på sørvegg og tilbygg ved inngang er skiftet i 2007.
Eier har malt østvegg og vestvegg i 2024.

Vindskier og gesimskasser av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Kledning er stort sett original. Det er derfor lite/ingen lufting bak trekledning.

Det er tidligere malt med linolje, dette medfører til flassing på utvendig fasader.

Eier har derfor slipt utvendig panel tidligere, dette har medført til ujevnheter på panelet.

Stedvis områder med tørkesprekker og dårlig endeveld.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig med godt vedlikehold av slik eldre trekledning for å sikre at tidligere skader ikke utvikler seg.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.

Det er kun takkonstruksjonen på loftet som er besiktet, resten av takkonstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert at det tidligere har vært fuktighet ved pipe, ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger på befaringsdagen.

Eier opplyser om at lekkasjen ved pipen oppsto for 52 år siden.

Områder med skjolder og svertesopp på bordtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Men konstruksjonen må holdes jevnlig under oppsikt.



! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags/3-lags isolerglass, koblet glass og varevinduer.

Eier har malt de fleste vinduene i nyere tid.

Kun varevindu i trapp som er originalt, de øvrige vinduene er skiftet overtid.

Vinduer på glassveranda er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene mot øst i 2.etg har noe maling som flasser og vedlikeholdsbehov.

Skader/merker på vinduer i kjellerbod hvor det lempes inn ved via vinduet.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre vedlikehold av vinduer hvor maling flasser slik at levetiden blir bevart.

Varevindu i trappegang er modent for å skiftes pga alder.

! TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.

Tredør med 2-lags isolerglass i kjeller.

Balkongdør medbrystning og 2-/3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Værslitasje på balkongdør mot sør.

Brukslitasje og noe svelling på ytterdøren.

Maling flasser på tredøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Utføre godt vedlikehold av balkongdør og ytterdører for å bevare levetiden på dørene.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftbalkong motvest i 2.etg.

Denne ble utbedret i ca 2015. det ble da skiftet bærebjelke og nytt båndtekkning.

Rekkverk er utført med 75cm høyde.

Eier har malt rekkverket i 2025.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Utført med rekkverks høyde på 75cm, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å endre rekkverkshøyden pga sikkerhet.

! TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med smijernsrekkverk ved inngang.

Betongtrapp ned fra balkongdør mot sør.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Smijernsrekkverk var godkjent på oppføringstidspunktet.

Manglende rekkverk på trapp mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Montere rekkverk på trapp mot sør pga sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Parkett, teppe og fliser.

VEGG: Glassfiberstrie, tapet, panelplater, miljøstrie, trepanel og fliser.

TAK: Malte slette tak, trepanel og glassfiberstrie.

Boligen er oppusset over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye knirk i gulvet i stuen i 1.etg.

Synlig ujevnheter i plateskjøter på vegger i stuen.

Områder med bom, løse fliser og fuge i gang i 1.etg.

Parkettgulv på hovedsoverom stopper ved fronter av skyvedørgarderobe.

Teppe mot tegalsteinsmur i kjeller har tidligere blitt fuktutsatt for 30 år siden iflg eier, ingen utslag på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt betonggulv i kjeller, fremstår som det er utført spongulv eller lignende i kjellerstuen under teppet.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at målingene er utført med stikk kontroll, det kan derfor forekomme avvik som er større enn det som er målt på befaringsdagen.

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.

- 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 retningsavvik på 28mm i stuen i 1.etg og 16mm spisestue. I kjellerstue er der målt 41mm retningsavvik gjennom hele rommet. I 2.etg er det målt 25mm retningsavvik i gang og soverom. Noe mindre retningsavvik på øvrigerom i boligen.

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.

- Tiltak:

Ved oppussing av boligen bør det vurderes om det skal utføres avretting av de rommene med størst retningsavvik.

Skjevheter kan medføre til områder med knirk/svikt på gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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.

Peis plassert i 1.etg. Vedovn plassert i kjeller, spisestue og 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er avvik:

Deler av en benkeskap er plassert foran pipen på kjøkkenet.

Det anbefales å skifte ildstedene i boligen til rentbrennende ildsteder. Pipen har en alder som tilsier at den er moden for rehabilitering med montering av stålrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke godkjent å plassere innredning på kjøkken inntil pipen.

Rehabiliterer pipen med stålrør og montering av rentbrennende ildsteder må nok medregnes å utføres i årene fremover.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerstuen har teppe på gulv og malt betongvegger.

Eier har utført tiltak og fjernet innredet vegger i kjellerstue etter første befaringsdag på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I trevegger i boden er det registrert områder med råteskader i bunn av trekledning på lettvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen umiddelbart behov for å utbedre fuktskaden i innervegger i boden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under utbygd inngangspart.

TG 2 Innvendige trapper

Heltre malte trapper fra byggeåret.

Rekkverk på en side.

Dette gjelder trappene til alle etasjene.

Utført trappefornying på inntrinn i trappen til 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkene til alle trappene er under 90cm, samt at det ikke er montert håndløper mot vegg.

Det er lysåpninger over 10cm på spilene på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

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

Det er ikke krav til utbedring av trappene siden disse var godkjent på oppføringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har både heltre, massive, slette og formpresset innerdører.
Noen av dørene er fra byggeåret.
Glassdører på flere av dørene i 1.etg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blyglassfelt er noe løst på glassdør mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre innerdør med blyglassvindu.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Eldre skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger fakturaer på arbeidet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er utført nedsenk på ca 5mm.

Fall mot sluk er målt til 4mm på det minste i nedsenket sone.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Nedsenken skulle vært utført med en høyde på 10mm og fallforholdet skulle vært økt til 1:100 i hele det nedsenket området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for å utbedre fallforholdet i nedsenk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig membranmansjetter i sluket.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tillift under dørbblad.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger på alle sidene av baderommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet er fra 1977

Årstall: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alderen til kjøkkenet må det påregnes utskiftning.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilator er moden for å skiftes pga alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med frittstående toalett og servant.

Det er kvernpumpe på toalett.

Det er sluk i gulvet. Lufting via friskluftsventil på vindu.

Det er fremlagt faktura som dokumenterer at det er utført membran.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er registrert krakkelering på servant.

Noe svellet dekkside.

Det er montert blandebatteri på vegg ved sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres tiltak i forhold til utlufting til toalettrommet for å sikre godt innneklima.

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom med frittstående toalett og enkel eldre servant.

Utlufting via el.vifte og luftespalte under dørbblad.

Oppvarming via panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Samlestokk er plassert i boden i kjeller.

Vannmåler og stoppekran er plassert i boden i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert på loftet.

50A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 2*15A/5*10A med automatsikringer.

Det er utført kontroll av det elektriske anlegget den 30.04.25 og alle avvik er lukket.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeidet som er utført ved

Tilstandsrapport

utbedring av avvikene på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

! 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 forenklede 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.

Røykvarsler i alle etasjer.
BRannslukningsapparat i gang i 2.etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er utført drenering på deler av fasaden mot sør og vest, samt deler av fasaden mot øst iflg eier.
Dette er utført i ca 1995.
Øvrige fasader har ingen/eldre drenering.

Årstill: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er tydelig tegn til svikt ved drenering som ble utført i 1995 med hensyn til fuktigheten som er målt i utlekkede vegger i kjellerstue. Noe tegn til at det har vært saltutslag på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør påregnes hvis det ønskes at kjeller skal være innredet at det utføres ny drenering rundt hele boligen.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis noen områder med sprekk i grunnmuren.
Trolig oppstått ved tidligere setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot sør.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser om at det ble utført ny vann og kloakk fra grunnmuren og ut til det offentlige i 2015.

Årstill: 2015 **Kilde:** Eier

! TG IU Septiktank

Septiktanken er av betong mot øst, men disse er ikke lenger i bruk og er fylt iflg eier.

! TG 3 Oljetank

Det er plassert en nedgravd oljetank på nordsiden av eiendommen.

Eier opplyser om at tanken skal fjernes ellers snares i løpet av juni 2025.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Få tanken sanert ved at den tømmes og vaskes før den blir fylt opp med sand.

Eller så må hele tanken graves opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Stedvis noe vedlikehold og utbedringsbehov.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker.
Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak oppført med takstoler og bordtak.
Utvendig tekket med takshingel.
Leddport i trekonstruksjon med portåpner.

Fuktskader garasjeport og på trekledning.
Terreng er fylt opp mot kledning på baksiden.
Dette medfører til stor fukt belastning på trekledning.

Garasjen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vinterhage



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Innehar en normal standard.

Vedlikehold

Fremstår i bra stand.

Beskrivelse

Vinterhage oppført med gulv av trekonstruksjon. Konstruksjonen er lukket så fundamentering er ikke avdekket.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk med trekledning.
Valmet takkonstruksjon tekket med takshingel.
Skyvedører med glassfelt.

Fremstår i normal stand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

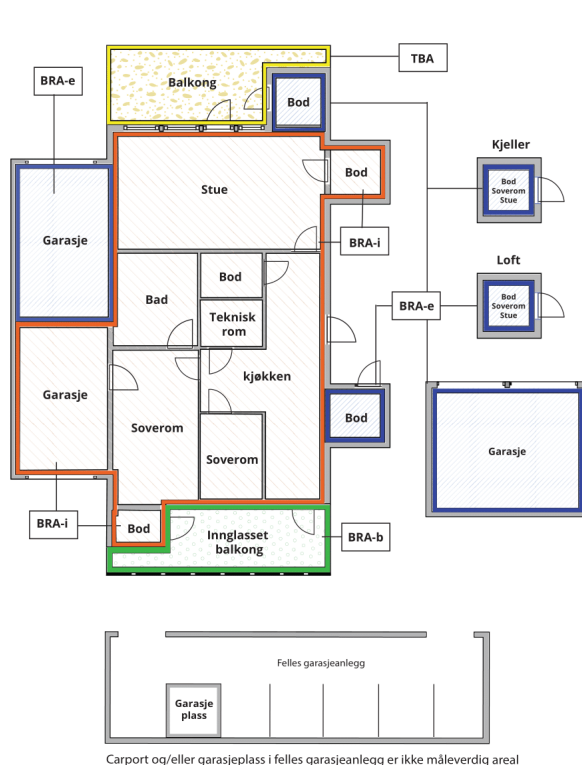
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	24			24	
2.etasje	64			64	2
1.etasje	86			86	
Kjeller	68			68	
SUM	242				2
SUM BRA	242				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lager		
2.etasje	Gang, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Stue		
1.etasje	Vindfang, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Kjellernedgang, Glassveranda		
Kjeller	Gang, Bad, Bod, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på boligen.

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

Kommentar: Baderommet i kjeller er oppusset i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue har ikke vinduer som er godkjent med hensyn til lys og utsyn.

Rømningsvei er via dør.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Vinterhage

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Vinterhage	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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	199	43
Garasje	0	18
Vinterhage	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Per-Christian Bjørneby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	176		0	1234.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrendalsveien 10

Hjemmelshaver

Bjørneby Per-Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dyrendalsveien 10 ligger i et etablert boligområde ved Brødløs/Dyrendal i Halden kommune. Eiendommen har normale solforhold og utsikt mot nærområdet. Grenser til en trafikkert fylkesvei medfører derfor til noe trafikkstøy. Kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og matbutikk. Det er turmuligheter i området. 1,5 km til Halden sentrum. 8 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra fylkes vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Rv22 Dyrendalsveien
Avsatt til boliger og annen veigrunn.

Navn: Østre tangent-nord
Formål: Kjørevei

Navn: Rødsbryggen-Asakveien

Reguleringsplaner under arbeid:
Dyrendalsveien 13

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at store deler av gressbakke på høyre side av innkjøring tilhører eiendommen til naboen.

Det går offentlige vann og kloakkledninger over sørsiden av eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 482 000	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger - garasje 1975			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	30.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	16.05.2025	
3	20.05.2025	
4	21.05.2025	
5	21.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 ulik definisjon 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 befaringstidspunktet 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/KR4123>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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