

# Tilstandsrapport

📍 Dyrendalsveien 10 , 1778 HALDEN

📖 HALDEN kommune

# gnr. 141, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m<sup>2</sup> BRA-i: 242 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 19972-1969

Eiendomsverdi ref nr: XD1235

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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 badet 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 orijianalt , 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.

Luftbalkong motvest i 2.etg.

Betongtrapp med smijernsrekkverk 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 skyvedørgarderobe 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 badet.

### Bad

Veggene har fliser. Glassfiberstrie i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og membranen er ukjent.

Rommet har servant og badekar.

Badekaret er nytt.

Naturlig utlufting via friskluftsventil på vindu og luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i gang. Ingen utslag på skadelig fukt.

### 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.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

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](#)

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.

# Beskrivelse 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.

## Vinterhage

- Det foreligger ikke tegninger

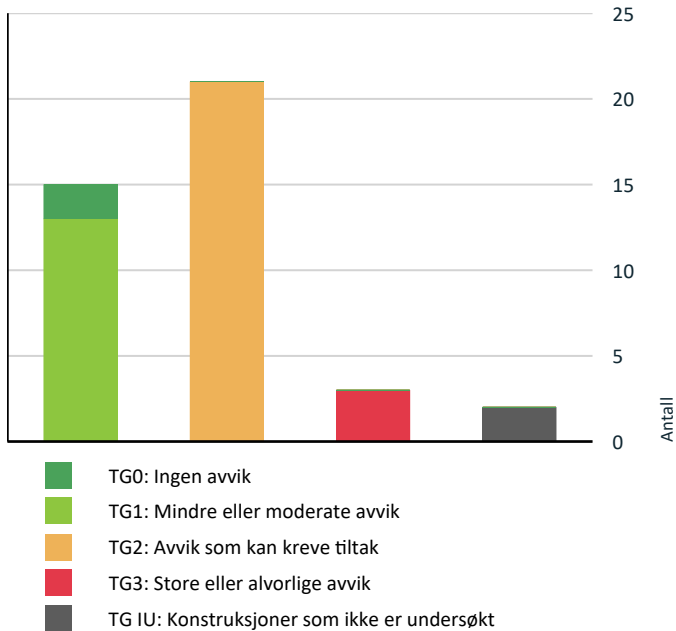
Det er ikke fremlagt tegninger.

## Garasje

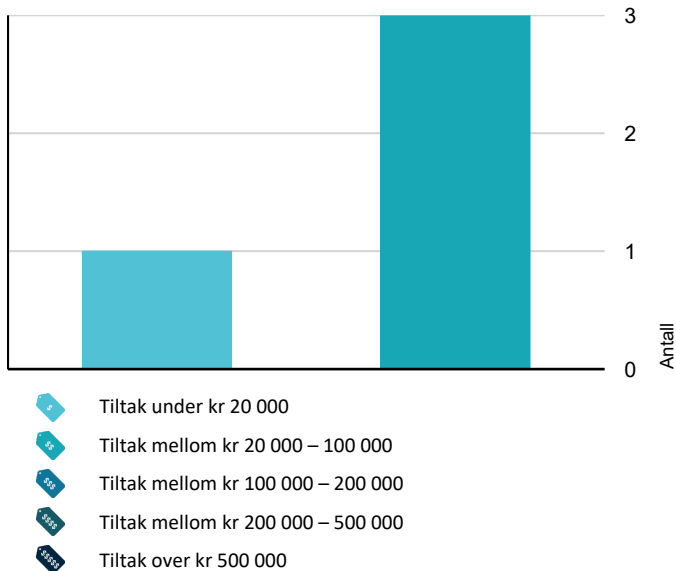
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [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 > Taktekkning [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1932

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein.  
Taktekket er fra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkenivå med hensyn til høyde opp til takfoten på hovedtaket.

#### 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.
- 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.

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

#### Beskrivelse

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:

Takrenner og takrennekroker bør skiftes samtidig med taktekket for å sikre god funksjon og unngå lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer, samt redusert levetid på bygningsdelene.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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 endevved.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ved utskiftning av trekledning er det viktig å forbedre luftingen bak trekledningen.

# Tilstandsrapport



## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

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 begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- 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 svartesopp på bordtak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Men konstruksjonen må holdes jevnlig under oppsikt med hensyn til vet lekkasje og i forhold til utlufting av konstruksjonen.

Det kan forventes at det må med tiden utføres tiltak.



## TC 2 Vinduer

### Beskrivelse

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.

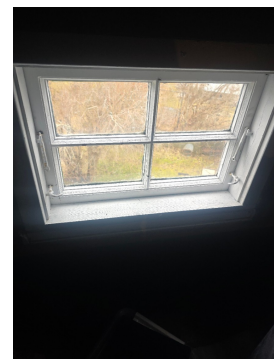
Skader/merker på vinduer i kjellerbod hvor det lempes inn ved via vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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

Varevindu i trappegang er modent for å skiftes pga alder.



## TC 2 Dører

### Beskrivelse

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 innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

Værslitasje på balkongdør mot sør.  
Bruksslitasje og noe svelling på ytterdøren.  
Maling flasser på tredøren.

## Konsekvens/tiltak

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

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



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

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.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp med smijernsrekkverk ved inngang.

Betongtrapp ned fra balkongdør mot sør.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

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 skyvedørsgarderobe.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt betonggulv i kjeller, fremstår som det er utført sponngulv eller lignende i kjellerstuen under teppet.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.  
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 befaringdagen.

### 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 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

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved oppussing 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: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

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

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjellerstuen har teppe på gulv og malt betongvegger.  
Eier har utført tiltak og fjernet innredet vegger i kjellerstue etter første befaring på eiendommen.  
Det er derfor ikke nødvendig å utføre hulltakning.

### 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 fuktskadet innervegger i boden.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under utbygd inngangspart.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Heltre malte trapper fra byggeåret.  
Rekkverk på en side.  
Dette gjelder trappene til alle etasjene.  
Utført trappefornyning på inntrinn i trappen til 2.etg.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

### Beskrivelse

Eldre skyvedørgarderobe på hovedsoverom.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ingen umiddelbart behov for å utbedre fallforholdet i nedsenk.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tillift under dørrblad.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 1932

## 2.ETG > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 2.ETG > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Glassfiberstrie i tak.

## 2.ETG > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 til sluk.  
Vanntett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og terskel bør utbedres til minimum 25 mm, for å redusere risikoen for vannlekkasjer ut av våtrommet og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2.ETG > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og membranen er ukjent.

Det er ikke mulig å se om det er utført membranmansjett i sluket pga fuge og klemringen som er utført.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranløsningen er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Tilstanden bør følges opp jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svikt tidlig.



2.ETG > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har servant og badekar.  
Badekaret er nytt.

### Vurdering av avvik:

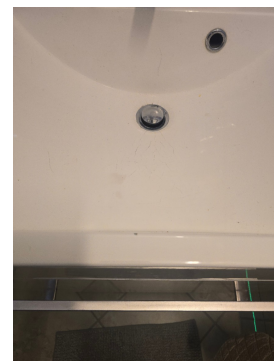
- Det er avvik:

Det er krakkelering på porselenet til servant.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må servant skiftes.



2.ETG > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig utlufting via friskluftsventil på vindu og luftespalte under dørbblad.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Ingen mekanisk avtrekk fra baderommet.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av fremtidige skader.

# Tilstandsrapport



## 2. ETG > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i gang. Ingen utslag på skadelig fukt.



## KJØKKEN

### 1. ETG > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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. ETG > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1977 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Ventilator er moden for å skiftes pga alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.



## SPESIALROM

### 1. ETG > TOALETTRUM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Flislagt toalettrom med frittstående toalett og enkel eldre servent.  
Utlufting via el.vifte og luftespalte under dørbblad.  
Oppvarming via panelovn på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Samlestokk er plassert i boden i kjeller.  
Vannmåler og stoppekran er plassert i boden i kjeller.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alderen på den eldste delen av anlegget.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av svekkelser i eldre rør.



## TC 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til det eldre røropplegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørruidd, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

## TC 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB har en eldre standard.

## Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen anbefales med tiden skiftet ut grunnet alder, da eldre beredere har økt risiko for plutselig lekkasje og påfølgende vannskader.



## 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

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.

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 utbedring av avvikene på det elektriske anlegget.**

### Inntak og sikringskap

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**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

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.

#### 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 de tidligere utlektede 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 etableres ny drenering rundt hele boligen dersom kjelleren skal benyttes som innredet oppholdsrom.

Manglende eller svekket drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis noen områder med sprekk i grunnmuren.

Trolig oppstått tidligere setninger/bevegelse i grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten skråner mot sør.

### 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.

Eier opplyser om at det ble utført ny vann og kloakk fra grunnmuren og ut til det offentlige i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### TG 10 Septiktank

#### Beskrivelse

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

### TG 3 Oljetank

#### Beskrivelse

Det er plassert en nedgravd oljetank på nordsiden av eiendommen.

Eier opplyser om at tanken skal fjernes ellers saneres før overtakelsen til ny eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetank må saneres eller fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

- Andre tiltak:

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetanken må tømmes, rengjøres og enten fylles med sand eller graves opp og fjernes.

Manglende sanering eller fjerning kan medføre fare for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann, noe som kan føre til omfattende og kostbare saneringsarbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

Luftebalkong i 2.etg har rekkverk på 75cm.

Tretrapper i boligen med rekkverk på en side.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Rekkverk på luftebalkong er under dagens krav på 1 meter

Det mangler rekkverk på utvendig trapp mot sør.  
Det er åpninger i smijernsrekkverk over 10cm.

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Rekkverk var godkjent på oppføringstidspunktet, det er derfor ikke krav til utbedring, men det anbefales å endre rekkverkshøyden.

Det anbefales å montere rekkverk på trapp mot sør med hensyn til sikkerhet.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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 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, 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 branncelleinndeling

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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	68			68	
1.etg	86			86	
2.etg	64			64	2
Loft	24			24	
<b>SUM</b>	<b>242</b>				<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>242</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue		
1.etg	Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, stue, spisestue, kjellernedgang, glassveranda		
2.etg	Gang, bad, stue, soverom, soverom 2		
Loft	Lager		

## 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert badekar på badetrom i 2.etg.

BAdetrommet i kjeller er oppusset i 2024.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

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

Rømningsvei er via dør.

## Vinterhage

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

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

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

## Romfordeling

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

### 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	199	43
Vinterhage	0	12
Garasje	0	18

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	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 <sup>2</sup>	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 kommuen. 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	2025

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				
<b>Kommentar</b>				

# Bygninger på eiendommen

## 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.

## 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.