

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN
 HALDEN kommune
 gnr. 141, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 382 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 15061-1122

Referansenummer: YF6936

Autorisert foretak: Ing Norsted AS



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.



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av murt naturstein. Gulv i kjeller av støpt betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, trioig stående plank som er kledd med papp og panel, stående malt panel utvendig. Yttertak er et sperretak av tre med bordtak, papp og skifertakstein, delvis isoler i skråtak og på hele loftsbjelkelaget. Beslag, renner og nedløp av lakkert metall. Terrasse av impregneret tre med malt rekkverk. Malt vinduer og dører av tre med isolerglassruter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har støpte eller flislagte gulv i kjeller. Forøvrig trebjelkelag pålagt parkett, laminatgulv, gulvbord og fliser på toaletter. Vegger har malte eller tapetserte flater, panel, brystpaneler m.m. og fliser på toaletter. Himlinger/innertak har malte plater, strekte tak eller panel. Teglsteinpipe med stålrehabilitert innerrør og 3 ildsteder tilkoblet. Malte innerdører og trapper fra kjeller til loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 3 bad, alle med fliser på gulv og vegger, malte plater i himlinger. Badene har toalett, servantskap og dusj. Bad i kjeller har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er avtrekk fra 2 av badene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er moderne kjøkken i 1.etasje fra 2022 som er godt utstyrt. 2 eldre innredninger på hybler i loftsetasje uten ventilatorer.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

2 stk toaletter, i 2. og 3. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Opprinnelig elektrisk anlegg som er oppgradert noe opp gjennom årene. Naturlig (oppdrifts) ventilasjon, supplert med noen avtrekksvifter. 5 stk luft-luft varmepumper.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leire. Grunnmur av murt naturstein, drenering av eldre dato, noe oppgradert. Vann og avløpsledninger omlagt i 2019. fra inne i kjelleren og ut til kommunale ledninger. Støttemur mot Dyrendalsveien av stablet granitt med støyskjerm over. Steinsatt gårdsplass og hage med gressplen.

Teknisk verdi bygninger:

Teknisk verdi av bygninger er kun kostnader for bygget og inkluderer ikke tomtekostnader og har derfor ingen direkte sammenheng med markedsverdien.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

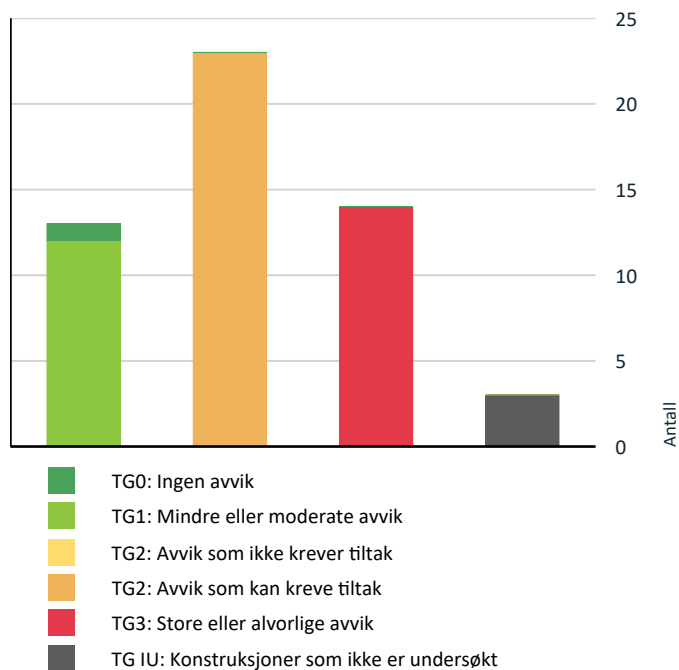
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier har tegninger som fulgte med salget da han kjøpte, men disse er ikke byggemeldt. Rom i 3.etasje er ikke byggesøkt og derfor heller ikke godkjent. Rømningsveier og brannskiller er ikke godkjente. Det er søkt om ominnredning av kjeller med garasje, men ikke boligrom. Denne endringen er godkjent, men som nevnt ikke boligrom i kjeller. Det er ikke godkjent rømning boligrom i kjeller.

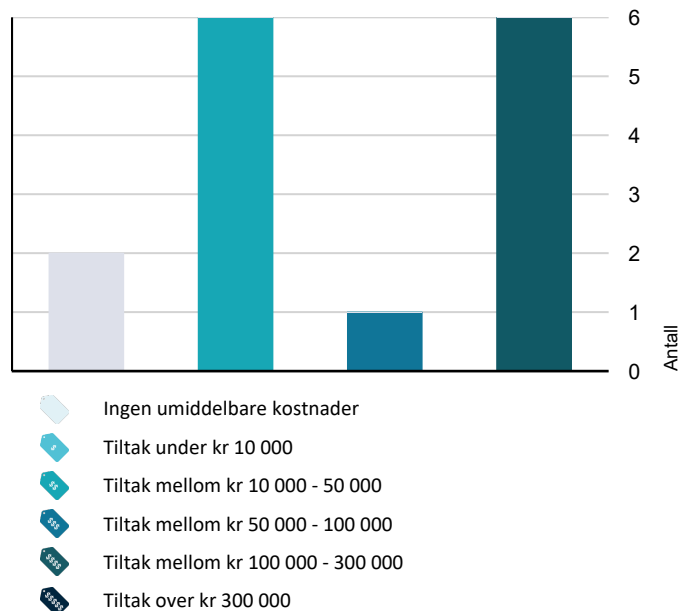
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking- tak over takark [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker i 3.etasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1930

Tilbygg / modernisering

2004	Eier kjøpte boligen
2013	Montert dusjkabinett
2024	Smurt membran på kjellervegger og garasje med terskel ved innkjøring og omlegging av drenering og koblet til overvannsrør av plast, malt puss.
2022	1.etasjKjøkken fornyet og
2020	1. og 2.etasje: bad fornyet membran og fliser
2023	Hybel 1: Nytt kjøkken og nytt dusjkabinett, ny avtrekksvifte
	2019?? Kortslettet septiktank og lagt om utvendige vann- og avløpsledning utvendig og inn i kjeller.
	Sikringsskap skiftet av Riis. Elvia 3 avvik som er skiftet. 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig skifertak med undertak av bordtak

Vurdering av avvik:

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

Taket er trolig fra 1930 og det er fare for at spiker kan ruste av og at lekter kan har råtnet. Foreløpig ikke sett tegn til dette på de flatene som lot seg inspisere.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekking- tak over takark

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beslagtekket (stålplater med falsede skjøter) tak på arkoppløft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen er rustet og det er fare for gjennomrusting (ruste hull) i tekkingen. Det må gjennomføres grundig kontroll av tekkingen eller skifte denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres grundig kontroll og dyptgående vedlikehold eller utskifting. Konsekvenser vil være venninntrengning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sink/metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Lekkasje ved luftehatt fra WC, ny takhatt montert, men ikke utbedret undertak. Tørket ut.

Beslag og grandrenner er rustet og det er fare for gjennomrusting (ruste hull) i beslagene. Det må gjennomføres grundig kontroll av beslagtekkingen eller skifte denne.

Konsekvens/tiltak

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

Lekkasje ved luftehatt må tettes også i undertak.

På beslag og renner må det gjennomføres grundig kontroll og dyptgående vedlikehold eller utskifting. Konsekvenser vil være venninntrengning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tre, trolig stående plank, kledd med papp og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Slitt og gammel kledning og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket bæres av et sperretak av tre, pålagt bordtak. Det er skråtak i loftsetasje, med krypeloft/kott på sidene og møneloft over. Det er isolert med mineralull på møneloft og delvis i skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen på loftsbjelkelaget ligger stort sett helt ut til bordtaket og tetter luftespalten. Det virker til at deler av skråtaket er isolert og at det er liten eller ingen luftespalte over isolasjonen, samt at det er tettet med panel i nedkant mot kott.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjon på loftsbjelkelag må kappes for å sikre luftespalte og der det er isolasjon i skråtaket må det sikres god nok luftespalte over denne, samt at det på kott/krypeloft må lages åpning i panel.

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra ca 1985. Takvinduer trolig fra samme tidsrom.

Det er 2 opprinnelige takvinduer av støpejern med utføring av tre og 2 stk Velux takvinduer.

Årstall: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gamle takvinduer har fuktskjolder og slitasje på treverket. Takvinduene er gamle og det er stor fare for lekkasjer ved disse. I og med at disse er montert over innredet som, må de påregnes utskiftet eller totalt rehabilitert inkl. nye tilpassede utføring m.m.

Slitte vinduer, spesielt innvendig som delvis er ubehandlet/forvitret overflatebehandling og fuktskjolder og slitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes at flere isolerglass vil punktere fremover og at det må skiftes noen vinduer.

Gamle takvinduer anses å ha behov for utskifting inkl. utføring og listverk. Takvinduer (Velux) nærmer seg normal levetid, spesielt i forhold til utvendig tekking/fuktsikring.

Konsekvens vil være mer slitte vinduer, flere punkterte glass og fuktskader på vindu og inn gjennom konstruksjonen.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens vil være mer slitte overflater.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fornyet gulvplanker, noe bæring m.m. i 2022 rekkverk de-/remontert og malt.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp i stein, med overbygget tretak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

og for å hindre fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulver har parkett, laminatgulver, gulvbelegg, gulvord og flis. Vegger har malte eller tapsteserte plater eller panel, brystpanel m.m. Himlinger har malte strekte tak, malte plater eller panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedlikehold må påregnes.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag med stubbloftsfill, støpt gulv på grunn i kjeller.

Høydeavvik registrert innenfor 2 m lengde:

I 3.etg, Hybel 1: 20 mm i stue, Hybel 2: 30 mm i kjøkken

I 2.etg: Stue og soverom ca 20 mm

I 1.etg: Kjøkken 10 mm og stue ca 20 mm

I kjeller gang og kjøkken ca 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er skjevheter på gulv som er forholdvis normalt for eldre hus. Ingen skjevheter som tilsier at det må utføres tiltak, hvis ikke eier opplever skjevhetene som ubehagelige.

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.

Konsekvensen av å ikke utbedre er å leve med avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke målt radon i boligen. Eiendommen ligger i et område som er klassifisert som middels til lav aktsomhet mot radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe som er rehabilitert med stålforing innvendig av Pipeeksperten i 2023 med ferdigattest. Det er 3 ildsted tilkoblet. Pipe mot vest er eneste pipe i bruk og denne har i følge eier et lufteløp ved siden av røykløpet som benyttes til ventilering/avtrekk.

Se tilsynsrapport.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er stort sett mellom 85 -90 cm høyde, mens kravet er 90 cm

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Innvendige dører

Maltre tredører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad innredet i 2005 men uten membrantettesjikt. Gulv og vegger ble åpnet ved omlegging av avløpsrør. Gulv ble igjenstøpt og vegger kledd igjen og det ble lagt membran der det var åpnet (i følge eier), men det er ingen heldekkende membran på badet.

Årstall: 1930

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Montering av dusjkabinett vil beskytte gulv og vegg bedre enn dagens løsning med dusjskål.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger på badet er murte og det er ingen mulighet for hulltaking. Det er registrert forhøyde fuktverdier bakk fliser og det er usikkert om det er membran bak flisene på vegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppgradert med ny smøremembran i 2022 av sønnen til eier med hjelpere. Det ble lagt ny membran oppå eks. underlag, men med ny mansjett som er klemt i sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Noe begrenset fall i dusjsone, flatt forøvrig

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- 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.
- Et bad med manglende/ redusert 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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membranarbeider utført av eiers sønn og hjelpere i 2020. Det er smurt ny membran med mansjett som er klemt i sluk, men det er ikke benyttet forsterkningsduk i overgang gulv-vegg og mellom vegger og heller ikke mansjetter ved rørgjennomføringer. Det er opprinnelige kobberør og koblinger som ikke gir godkjente (testede) rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Badet har nytt tettesjikt i 2020, men dette er ikke utført fagmessig riktig og det er fare for utettheter i overganger mellom gulv-vegg, vegg-vegg og rørgjennomføringer. Det må også skiftes til rør i rør system for å få tette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Dusjkabinett vil kunne redusere fuktbelastningen og kan utsette utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte som er blokkert med deksel.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg bak dusjblandebatteri på bad i trappegang. Kom inn til heltre bærevegg som ikke lot seg borre gjennom. Ingen forhøyde fuktverdier registrert, men kom ikke inn i badevegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert med ny smøremembran i 2022 av sønnen til eier med hjelpere. Det ble lagt ny membran oppå eks. underlag, men med ny mansjett som er klemt i sluk.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.
fall på 10 mm i dusjsone, flatt forøvrig

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

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.

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membranarbeider utført av eiers sønn og hjelpere i 2020. Det er smurt ny membran med mansjett som er klemt i sluk, men det er ikke benyttet forsterkningsduk i overgang gulv-vegg og mellom vegger og heller ikke mansjetter ved rørgjennomføringer. Det er opprinnelige kobberrør og koblinger som ikke gir godkjente (testede) rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Badet har nytt tettesjikt i 2020, men dette er ikke utført fagmessig riktig og det er fare for utettheter i overganger mellom gulv-vegg, vegg-vegg og rørgjennomføringer. Det må skiftes til rør i rør system for å få tette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Dusjkabinett vil kunne redusere fuktbelastningen og kan utsette utbedring..

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte,

2.ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg bak dusjblandebatteri på bad i trappegang. Kom inn til heltre bærevegg som ikke lot seg borre gjennom. Ingen forhøyde fuktverdier registrert, men kom ikke inn i badevegg.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Enkel hybelkjøkkenløsning med oppvaskbenkbeslag og og stekeplater i integrert løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitte fronter og skrog.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Eventuell utskifting av hele enheten.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator, men ikke med avtrekk ut, kun flytting av luft.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning fra 2022

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med slette malte fronter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dusjkabinett i rommet uten at det er noen våtromskvaliteter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må oppgraderes til et våtroms med membran dersom dusjkabinett fortsatt skal benyttes på dette rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ikke avtrekk fra kjøkken

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 3 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med slette malte fronter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.

Lammatgulvet har svelleskader og har gått fra hverandre i skjøter etter fuktskader. Mulig fuktskader i konstruksjonen under. Dusjkabinett er plassert i et rom som ikke har membranløsning og sluk.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Gulvet må skiftes og underliggende konstruksjon må kontrolleres og eventuelt utbedres.

Rommet må oppgraderes til et våtroms med membran dersom dusjkabinett fortsatt skal benyttes på dette rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke avtrekk fra kjøkken og det er i tillegg dusjkabinett på kjøkkenet som skaper høyere luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør av varierende alder

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.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av plast, omlagt utenfra og inn gjennom kjeller (bunnledninger).

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftepipe.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig vendtilasjon (oppdriftsventilasjon) via luftepipe. Ikke nok trekk.
Avtrekksvifte på kjøkken i 1.etasje og bad i kjeller og 2.etasje, men tette terskler som hindrer tilluft og dermed luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens vil være redusert luftskiftinger og fare for dårligere innemiljø.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

5 luft-luft varmepumper, varierende alder

1 stk fra 2005

4 stk fra 2021.

Utført AC senteret og de tar service hvert annet år. Siste service 2023

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Dette gjelder den eldste varmepumpen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier har serviceavtale på varmepumpene og de er nylig renset og kontrollert. Dette vil normalt forlenge levetiden.

! TG 2 Varmtvannstank

Høiax bereder fra 2020 i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Varmtvannstanker i 3.etasje

Høiax bereder fra 2020 i kjeller

2 stk benkeberedere i hvert sitt kott i 3.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke avløp fra sikkerhetsventil på bedererne på hybler i loftsetasje. Disse står også i boder/kott uten noen form for fuktsikring og en utløsning på sikkerhetsventilen er påregnelig at vil skje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det må etableres tilfredsstillende avløp fra sikkerhetsventil og nødvendig lekkasjesikring av berederne i 3.etasje for å forebygge fremtidige vannskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! 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 forenklede 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.

Opprinnelig elanlegg, elkontroll av Elvia med utbedring av avvik ved Riis Elektro AS

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

Fra siste utbedring etter tilsyn.

! 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Opprinnelig drenering. Det er foretatt reparasjoner/omlegging av ca 10 drenering på hjørnet mot nord-øst

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er registrert forhøyde fuktverdier i grunnmur og murte delevegger i kjeller.

Bygget har en konstruksjon med fundamenter og grunnmur direkte plassert ned på terreng og det er trolig en kombinasjon av fuktinntrengning som følge av ikke fungerende drenering og fuktoppsug fra grunn. Begge forhold bidrar trolig til dette. Dett er normalt for byggetypen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i dag saltutslag og malingsflass på murer. Det er ikke treverk i veggkonstruksjonene i kjeller og således virker konstruksjonene å tåle fukt på kjenningen bedre. For å forsøke å bedre forholdene bør man vurdere omdrenering, men dette vil trolig ikke utbedre alt, slik at kjelleren ikke må innredes mer enn nivået som er i kjelleren i dag. Det må påregnes at fliser løsner mer enn det er i dag og maling på vegger vil fortsatt flasse av. Konsekvensen er at kjelleren ikke må innredes og at problemene i kjeller vil bli med omfattende dersom det ikke foretas utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Steinmurer spekket, delvis er pusset utvendig og innvendig.

TG 2 Forstøtningsmurer

Granittmur satt opp av Vegvesenet i forbindelse med opparbeidelse av gangvei i Dyrendalsveien inkl. lydkjerm over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe sprekker i fundamenter for støyskjermer støpt ned i granittmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre/holde forholdet under oppsikt med tanke på en utvikling av skadene.

TG 3 Terrengforhold

Gressplen og steinsatt gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette kartverket og retningslinjene ble innført i 2023

Ved tiltak/arbeider på eiendommen må NVE's veileder (sjekklister) for vurdering av grunnforhold følges.

Det kreves undersøkelser som dokumenterer sikkerhet mot skred før tiltak kan godkjennes. Det er ikke noen forhold på eiendommen som tilsier rasfare, men det er et krav før man setter i gang byggearbeider på eiendommen. Store deler av Halden ligger inn i ei aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Setninger i terreng, på langsida mot syd, trolig etter inngraving av vann- og avløpsledninger.

Setning er på gressplen/terreng mot syd. Viktig å holde slukrenne ved garasje åpen for å hindre at vann renner inn i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, omlagt i 2019 helt inn i kjeller og ut til kommunale ledninger.

TG 3 Andre tomteforhold

Støy:

Eiendommen ligger ved Dyrendalsveien og veien har stigning forbi boligen. Eiendommen ligger derfor stort sett i rød sone i støykartet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Huset og store deler av eiendommen ligger i rød støysone i støysonekartet for området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er satt opp støyskjerm mot vei, men adkomsten er via åpning i støyskjermen direkte fra veien og dette er vanskelig å få foretatt mer skjerming. Konsekvensen er at man må akseptere støynivået. Baksida med terrasse er noe mer skjermet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 500 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	5 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

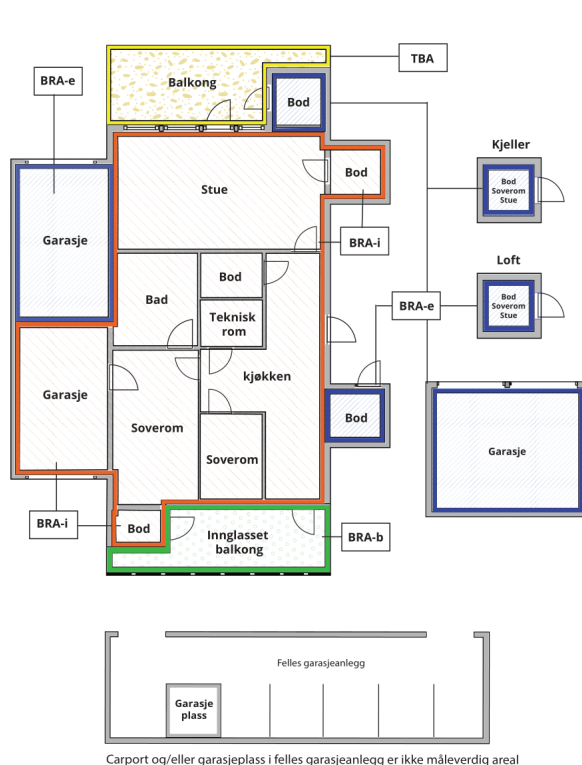
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	105			105	
1.etasje	112			112	
2.etasje	112			112	20
3. etasje	53			53	
SUM	382				20
SUM BRA	382				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier har tegninger som fulgte med salget da han kjøpte, men disse er ikke byggemeldt. Rom i 3.etasje er ikke byggesøkt og derfor heller ikke godkjent. Rømningsveier og brannskiller er ikke godkjente. Det er søkt om ominnredning av kjeller med garasje, men ikke boligrom. Denne endringen er godkjent, men som nevnt ikke boligrom i kjeller. Det er ikke godkjent rømning boligrom i kjeller.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannskillekonstruksjoner mellom leilighetene og mellom trappegang (rømningsvei) og leilighetene. Brannskille mellom leilighetene er brutt med et trappeløp for soverom i 2.etasje mot syd-vest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, utført drenering utvendig selv i 2024. Kjøkken er kjøpt og montert av Power i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom for varig opphold (2 hybler) i 3.etasje har ikke godkjente rømningsveier. De har en felles trapp og branntau ut av vinduer. Det er heller ikke godkjent rømningsvei fra leilighet i 2.etasje (adskilt fra leiligheten i 1.etasje) og boligrom i kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	327	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Claus Norsted	Takstingeniør
	Sajjad Husain Ali Rupani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	178		0	557.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrendalsveien 14

Hjemmelshaver

Rupani Sajjad Husain Ali

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	29.09.2025	
3	06.10.2025	
4	07.10.2025	
5	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 dampsperran 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/YF6936>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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