

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA
 HALDEN kommune
 gnr. 23, bnr. 8, fnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1765

Referansenummer: JN1997

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-
Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Fritidsbolig beliggende på Mørvika i Halden kommune.
Festet tomt som er opparbeidet med terrasser, resten av tomten består av naturterreng.
Det er plassert bod og anneks på eiendommen.

Utvendig fasader er fra byggeårene.
Stedvis områder hvor det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Innvendig er det en standard fra byggårene.
Det er ikke utført noe vesentlig påkostninger i senere tid.

Det tilhører en båtplass Verp båthavn, samt at det er medfølgende nettingbod i felles sjøbod plassert ved bryggeanlegget.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeårene.
Takrenner, nedløp og beslag av stål og sink fra byggeårene.

Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerblokker med pussede overflater.
Liggende trekledning i 2.etg. Tilbyggene og 2.etg er utført med bindingsverk med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Trevinduer med koblet glass og termopan glass.
Takvinduer med 2-lags isolerglass.

Heltre ytterdører fra byggeårene.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse opprinnelig oppført i 1991 og senere utvidet i 2004.
Oppført med imp.trekonstruksjon.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Forøvrig er det standard fra byggeåret.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt gulv på tilbygd vindfang.

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue/kjøkken.
Sotluke er plassert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Hytta har heltre tretrapp fra byggeårene.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Skyvedørsgarderobe med innredning i gang, vindfang og hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill mot baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu utført med fliser på gulv og trelemmer utført ovenpå fliser.
Trepanel på vegg og tak. Oppvarming via elektrisk oven.
2 lufteluker i badstuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.
Hytta har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i 2.etg.

40A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/3*16A/15/2*10A med automatsikringer.
Røykvarsler plassert i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten skråner mot nordøst.

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.
Dette systemet er fra 2015.
Septiktanken er av plast. Septikktank er fra 1992

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boden i 1.etg på den eldste delen er ikke utført. Dette er endringer som krever bruksendring.
Opprinnelig kjøkken, soverom og bod i 1.etg på eldste delen er slått sammen til et stort kjøkken.
Det er etablert 2 soverom i 2.etg på den eldste delen.
Oppholdsrom er derfor ikke utført.

Tilbygd vindfang er ikke byggemeldt.
Baderommet på tilbygget er utført større enn på tegninger, samt at badstue er flyttet.

Bod

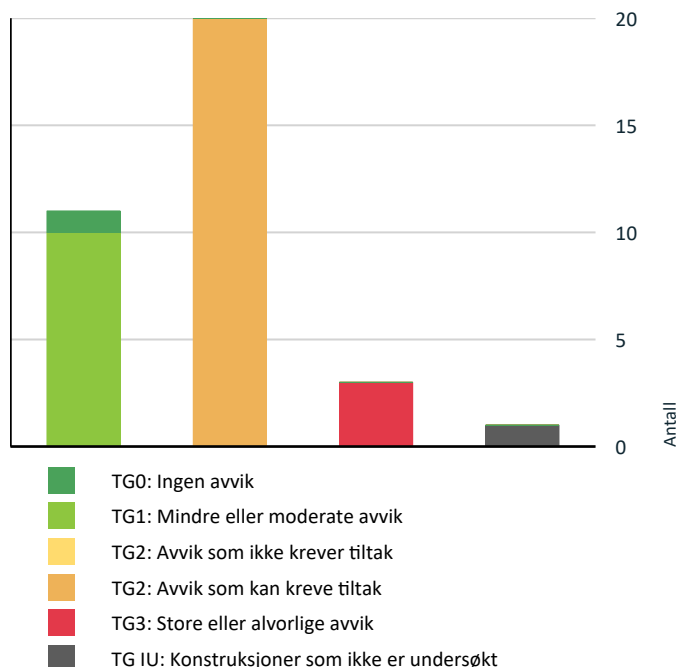
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boden som er byggemeldt er ombygd og utvidet i forhold til tegninger.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger for anneks.

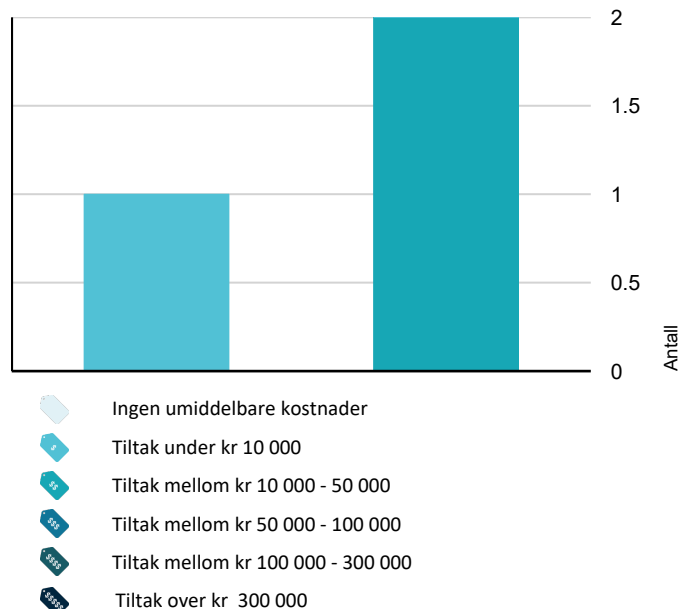
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1991

Standard

Hytta har en innvendig standard fra byggeårene.

Vedlikehold

Oppussing bør derfor medregnes.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg mot vest
------	---------	------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeårene.
Det er utført sutakplater som undertak på den eldste delen og takpapp som under på tilbygget.

Taket er besiktiget fra stigeletrinn og takofte mot sør på tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket på den eldste delen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekkene må holdes under oppsikt i årene fremover, siden det plutselig kan oppstå lekkasjer i slike eldre taktekke.
Det må forventes at taktekket på den eldste delen må skiftes i løpet av årene fremover.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål og sink fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Det var krav til snøfangere der hvor folk ferdes på oppføringsstidspunktet.

Taket er utført uten snøfangere.

Det er montert stigeletrinn på hver andre lekt på taket. Det skulle vært utført på hver lekt opp til pipen.

Det er utettheter i skjøt i takrenne ved inngang, som har medført til råteskader på forkantbord.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Ved utskiftning av taktekket må det monteres snøfangere på taket, samt at alt av beslag, takrenner og nedløp må skiftes.

Det er behov for å utføre utbedringer av takrenne ved inngang, samt utskiftning forkantbord med råteskader.

Opgitt prisestimat er for utbedring av takrenner og forkantbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerblokker med pussede overflater.

Liggende trekledning i 2.etg.

Tilbyggene og 2.etg er utført med bindingsverk med liggende trekledning.

Malt/beiset i 2023/2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert innvendig sprekke i mur på kjøkkenet på to områder.
Det er på den værutsatte fasaden mot øst registrert tørke sprekker på trekledning og vindskier.

Liten avstand mellom trekledning og terreng ved inngangen.

Dette medfører til stor fuktbelastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av sprekker i muren.
Ingen umiddelbart behov for å skifte trekledning mot øst, men det må forventes at det må gjøres utbedringer i årene fremover.
Godt vedlikehold vil forhindre at skadene ikke utvikler seg,

Det må utføres godt vedlikehold av trekledning ved inngang for å bevare levetiden på trekledningen.

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Det er ikke noe loft eller tilkomst for besiktning av konstruksjonen.

Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass og termopan glass.
Takvinduer med 2-lags isolerglass.
Takvinduene på hovedhytta er fra 2004 iflg eier, resten av vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fuktskader og værslitasje på de mest værutsatte vinduene mot øst.

Vanskelig å åpne/lukke vindu mot øst i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduene som er mest værutsatt og har fuktskader må forventes å skiftes med tiden.

Utføre tiltak med vindu som er vanskelig å åpne.

! TG 2 Dører

Heltre ytterdører fra byggeårene.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslagsløsning under ytterdøren, samt at det døren har værslitasje i bunn.

Konsekvens/tiltak

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

Viktig med godt vedlikehold av døren slik at levetiden blir bevart.

Det bør monteres beslagsløsning under dør, slik at det ikke oppstår uønsket fuktinnslag.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse opprinnelig oppført i 1991 og senere utvidet i 2004.
Oppført med imp.trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er utført med 90cm høyde, dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert områder med råteskader på rekkverk/meglere til rekkverket.

Samt at det er skjevheter på rekkverk mot nord/øst.

Forøvrigt stedvis behov for vedlikehold/utbedringer av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må gjøres tiltak i forhold til råteskadet konstruksjon, samt oppretting av rekkverk.

Det må utføres godt vedlikehold slik at levetiden blir bevart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Tregulv og fliser.

VEGG: Fliser, trepanel og pusset muroverflater

TAK: Trepanel

Det er malt trepanelen på flere av rommene etter byggeårene.

Forøvrigt er det standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan forekomme maur i hytta på sommerstid.

Bruksslitasje på tregulv på den eldste delen.

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det gjøres lokale utbedringer.

Det må forventes å gjøre tiltak for å forhindre maur å komme inn i hytta hvert år.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er støpt gulv på tilbygd vindfang.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det er utført stikk kontroll av gulvene i hytta de fleste rommene har retningsavvik innenfor 6-10mm.

Dette anses som normale retningsavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på soverom mot øst på hoveddelen blitt målt 18mm og 14mm retningsavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing kan det vurderes om det er nødvendig å utføre avretting av gulvene.

! TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen krav til å utføre radonmålinger på hytter.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue/kjøkken.
Sotluke er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er registrert mange biter av røykrøret i sotluken.
Pipen må derfor undersøkes med kamera for å avdekke om den har skader som må utbedres.

Registrert noe tidligere avrenning fra sotluke.
Manglende ubrennbar plate under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt feiervesenet i Halden kommune for kontroll av pipen.

Montere ildfast plate under sotluke for å forhindre evt glør skaper skade på gulv ved tømning av sotluke.

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er kun tilkomst til den tilbygde delen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tilsig av fuktighet i krypkjeller på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen behov for tiltak, siden det er godt med lufting og fuktnivået i trekonstruksjon på stubbloft er lavt.



! TG 2 Innvendige trapper

Hytta har heltre tretrapp fra byggeårene.

Rekkverk på en side på trappen fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp fra 1991 har lysåpninger større enn 10 cm mellom opptrinn og rekkverk.

Manglende håndløper mot vegg.

Trapp fra 2004 har manglende håndløper på begge sider, samt at rekkverk i 2.etg er under 90cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det var ved oppføring krav til at rekkverk skulle være min. 90cm høye og lysåpninger skulle vært under 10cm.

Samt at håndløper skulle vært montert mot vegg.

Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre at det kan oppstå fallskader og i forhold til sikkerhet.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til soverom mot vest i 2.etg har behov for å justeres, siden døren går i anslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justere dør som går i anslaget.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning i gang, vindfang og hovedsoverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å måle nøyaktig fall siden det ikke er mulig å fjerne dusjkabinett helt vekk fra sluk pga dusjnisje/rørkoblinger. På de området det var mulig å måle var det ikke utført lokalt fallforhold.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bom og løse flis midt påbaderomsgulvet. Medfører til riss/løs fuge.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Baderommet har en alder som tilsier at levetiden anses som utløpt, utbedringer av fliser kan derfor utføres samtidig med oppussing av baderommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vanskelig å besikte sluk pga dusjkabinett ikke kan flyttes helt vekk fra sluk.

Men ut ifra bilder som er tatt fremstår det som det er en mansjett som er klemmt under klemring.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tettesjikt har en alder som tilsier at forventet levetid er utløpt, det bør derfor med tiden medregnes oppussing av baderommet med nytt tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill mot baderommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstu utført med fliser på gulv og trelemmer utført ovenpå fliser.
Trepanel på vegg og tak. Oppvarming via elektrisk ovn.
2 lufteluker i badstuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er montert varmekabler på flere av vannrørene i krypkjeller.

Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fremstår som varmekabler ikke er utført av fagmann, siden deler av dem ligger løse.

Utvendig røropplegg opp til bod er ikke godkjent.

Det er ikke lov å tilkoble fast vann tilkobling når avløpet blir sluppet rett ut i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få rørlegger til å gå over systemet og utføre varmekabler fagmessige.

Fjerne utvendig vannsystem opp til boden.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Deksel til bereder er ikke montert

Konsekvens/tiltak

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

Montere deksel på VVB.

TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende service på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen.

TG 2 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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i 2.etg.

40A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/3*16A/15/2*10A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rekvirent opplyser om at alt arbeid er utført av elektrofirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Kurs på kjøkkenet er underdimensjonert, så denne kan løse ut ved samtidig bruk av utstyr.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke finnes dokumentasjon på anlegget bør det utføres el.kontroll av det elektriske anlegget i hytta.

Generell kommentar

Anlegget har en standard fra byggeårene.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere plassert i begge etasjer.
Plassert 3 stk i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke 6kg brannslukningsapparat i hytta. Skifte disse ut med et brannslukningsapparat på 6kg.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot nordøst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette systemet er fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør ligger synlig i dagen utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fyller opp rundt rørene slik at dem blir beskyttet.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av plast. Septiktank er fra 1992

Årstall: 1992

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Siden eiendommen er tilknyttet til det offentlig er det mulig at det foreligger pålegg om å fjerne septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøk om septiktank må fjernes på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Standard

Boden innehar en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for utvendig vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Eldre bod med både støpt betonggulv og tregulv.
Ringmur av lettklinkerblokker på deler av boden.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.
Enkle boddører.

Sprukket toalett i boden. Monter utedusj i den ene boden.
Rørsystemet er ikke godkjent siden det ikke er lov å slippe avløp rett ut i terreng fra utedusjen.
Det må undersøkes med kommunen om septiktank fortsatt er godkjent.
Boddører går i anslaget.
Skjevheter i konstruksjonen, samt området med vedlikeholdsbehov.

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

Tilbygg / modernisering

1992 Tilbygg

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Behov for utvendig vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Anneks oppført på betongfundamenter med trepilarer.
Utført med laftet treplank som bærende konstruksjon.
Saltak oppført med tresperrer og bordtak.
Utvendig tekket med takpapp.
Enkel dør og vindu i trekonstruksjon.

Det er vært noe lekkasje fra tak som har medført til skader på bordtak.
Det har blitt gjort noe utbedringer og montert ny takpapp i senere tid.
Tydelig tegn til fuktinnsig i hjørner på trekonstruksjon.
Manglende rekkverk på terrasse/repo og trappen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

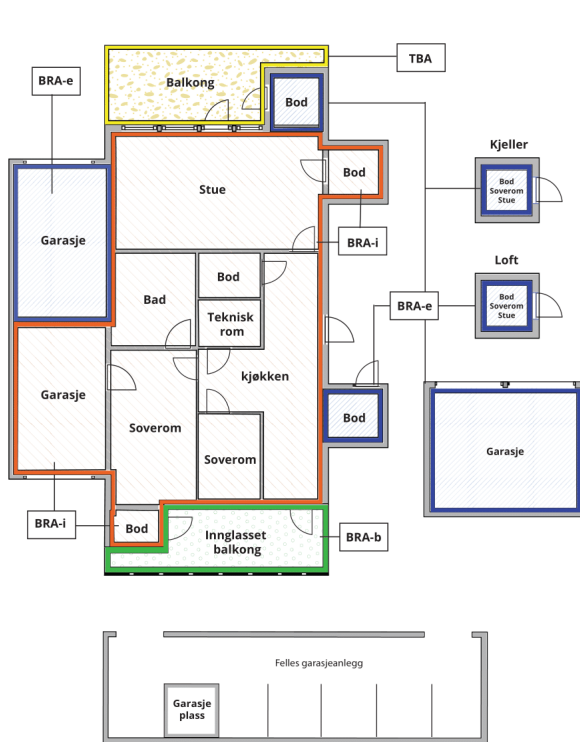
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	87			87	108
2.etasje	45			45	
SUM	132				108
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Kjøkken, Gang, Stue, Soverom, Bad, Gang 2, Badstue		
2.etasje	Soverom, Soverom 2, Stue, Gang, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden i 1.etg på den eldste delen er ikke utført. Dette er endringer som krever bruksendring. Opprinnelig kjøkken, soverom og bod i 1.etg på eldste delen er slått sammen til et stort kjøkken. Det er etablert 2 soverom i 2.etg på den eldste delen. Oppholdsrom er derfor ikke utført.

Tilbygd vindfang er ikke byggemeldt.

Baderommet på tilbygget er utført større enn på tegninger, samt at badstue er flyttet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Deler av boden er ikke målverdig areal pga skråtakene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bodan som er byggemeldt er ombygd og utvidet i forhold til tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for anneks.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	132	0
Bod	0	4
Anneks	12	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Vibeke Kallum	Kunde
	Rolv Valle	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	8	31	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering	Utløpsdato	
Mørvikveien 80						14.08.2061	
Hjemmelshaver							
Kallum Svein Harald, Kallum Undis Helene							
Kommentar							
Eiendommen har punktfeste, det er derfor ikke noe nøyaktig areal på eiendommen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mørvikveien 80 ligger høyt plassert ved Mørvika i Halde kommune.
Mørvika ligger plassert ved Svalerødkilen/Sponvika og har utsikt mot nærområdet.
Gode solforhold på eiendommen.
15 km til Halden sentrum
5km til påkjøringen til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.
Årlig avgift

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til fritidsbebyggelse. Retningslinjer Strandssone - Oslofjorden

Om tomten

Tomten er opparbeidet av heller og terrasse. Forøvrigt er tomten bestående av naturterreng.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen som ikke er tinglyste.

1991/3410-4/2 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
29.08.1991 GJELDER FESTE
FESTETID: 80 år
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 4.500
Bestemmelse om adkomstrett, vedlikehold m.m..
Bestemmelse om båtplass
Bestemmelse om parkingsplass
Bestemmelser om regulering av leien m.m..
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

1 257 000

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger - 1990	05.10.1990		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger tilbygg - 2003	14.12.2003		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale avgifter	26.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

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 slitasjegrاد:** 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/JN1997>

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