

Tilstandsrapport

📍 Mørvikveien 80 , 1794 SPONVIKA

📖 HALDEN kommune

gnr. 23, bnr. 8, fnr. 31

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



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1983

Eiendomsverdi ref nr: CE9081

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 båt plass 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.

INNVENDIG [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 kjøl-/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. Røykvarslere 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.

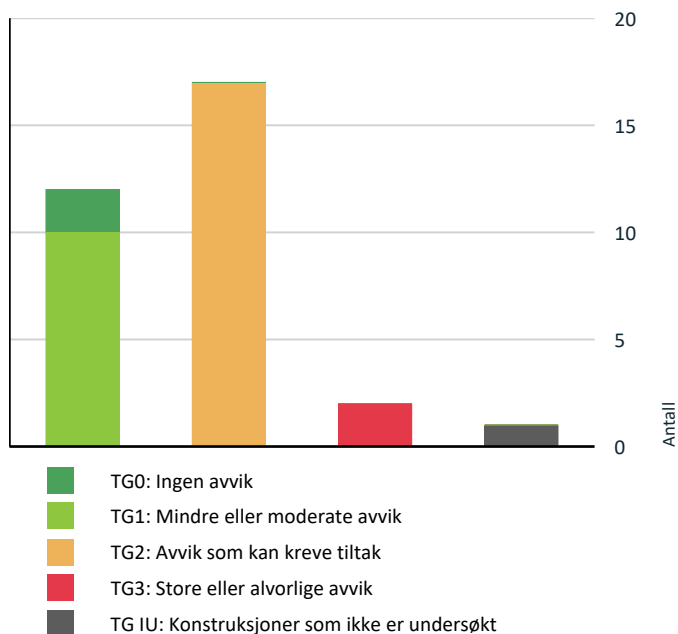
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for anneks.

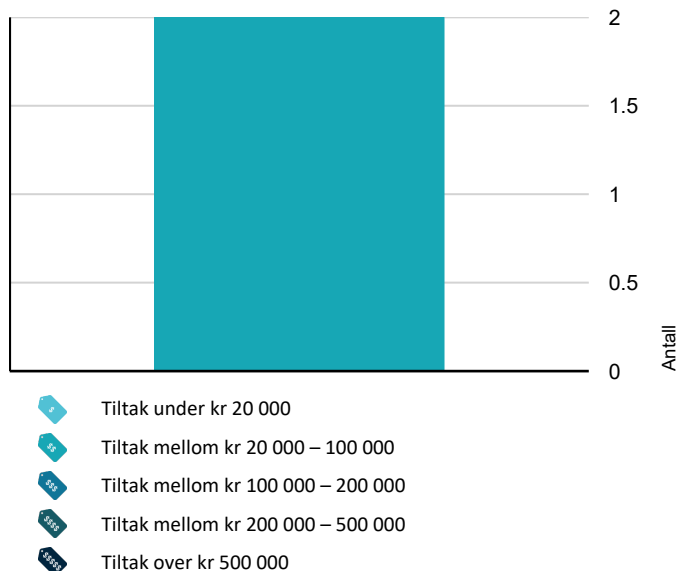
Sammendrag av boligens tilstand

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](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [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](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 stigetrinn og takoften mot sør på tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

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

Beskrivelse

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 oppføringstidspunktet.

Taket er utført uten snøfangere.

Det er montert stigetrinn 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 råtesakder på forkantbord.

Konsekvens/tiltak

- 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: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 avvik:

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

- 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

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler/tresperrer 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. Konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen ikke er vurdert, er at skjulte feil eller mangler kan forekomme uten at dette kan avdekkes på befaringen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på bygningen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Heltre ytterdører fra byggeårene.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

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

Det må utføres godt vedlikehold slik at levetiden blir bevart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Tregulv og fliser.

VEGG: Fliser, trepanel og pusset muroverflater

TAK: Trepanel

Det er malt trepanelet 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:

For å lukke avvikene bør det utføres lokale utbedringer av tregulv for å redusere videre knirk.

Det bør også gjennomføres tiltak for å hindre maur i å komme inn i hytta, da dette kan føre til potensielle skader på konstruksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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, siden slike skjevheter ofte er årsaken til knirk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Peisovn plassert i stue/kjøkken.

Sotluke er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke 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

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

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 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hytta har heltre tretrapper fra byggeårene.
Rekkverk på en side på trappen fra 1991.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør som går i anslaget.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning i gang, vindfang og hovedsoverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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 dusjnisse/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 noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert bom og løse flis midt på baderomsgulvet. Medfører til riss/løse fuge.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.

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

Beskrivelse

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 klemt under klemring.

Årstill: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Beskrivelse

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

Årstill: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstill: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

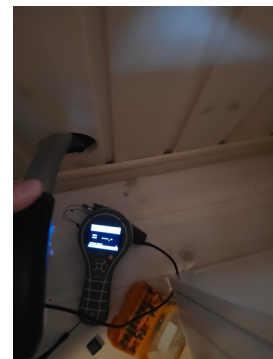
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill mot baderommet.

Årstill: 2004 Kilde: Offentlig informasjon



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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, men det bør medregnes med tiden å skifte ut innredning.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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:

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

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

Få rørlegger til å gå over systemet og utføre varmekabler fagmessige. Fjerne utvendig vannsystem opp til boden.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende service på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpen for å sikre levetiden. Manglende service kan føre til redusert effekt og risiko for driftsstans.

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.

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

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg. 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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot nordøst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Rør ligger synlig i dagen utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Fyll opp rundt rørene slik at dem blir beskyttet.



TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av plast. Septiktank er fra 1992

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Undersøk om septiktank må fjernes på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket er utført under 90cm på terrassen.

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

Det er tretrapper i hytta.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke utført målinger for å avdekke radonverdiene i hytta.

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.

Det er ikke 6kg brannslukningsapparat i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen krav til å utføre radonmålinger på hytter.

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.

Skift til brannslukningsapparat på 6kg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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, soverom 3, stue, gang		

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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: Bodene som er bygget er ombygd og utvidet i forhold til tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Håvard Hoff-Hansen Vibeke Kallum	Takstingeniør

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							
Hjemmelshaver							
Svein Harald Kallum dødsbo, Undis Helene Kallum							
Kommentar							
Eiendommen har punktbeste, 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.
Det betales en årlig avgift for den private veien.

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. Forøvrig er tomten bestående av naturterreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om 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

12

Formuesverdi	År
1 361 250	2023

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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