





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Iddefjordsveien 573, 1765 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 201, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 20347-1245

Referansenummer: LV5505

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland

Vår ref: Gard Sundbø
Haaland



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.

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig

Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © 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 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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1972 ut fra opplysning i grunnboksinformasjon

Konstruksjon og bygningsdeler er i hovedsak fra opprinnelig oppført bolig.

- Det er foretatt endringer ved del av boligen hvor det er inngang til vindfang, toalett - og badrom

- Utvendig er det utvidet platting og terrasse, med tilpasninger for bæring av ny terrasse under bjelkelag

I boligen er det foretatt oppgradering av innredning og utstyr på kjøkken og badrom.

- Boligen fremstår som velholdt innvendig og har normal bruksslitasje på overflater, vinduer, dører og innredninger.

- Det er nyere vann- og avløpsrør i forbindelse med tilknytning offentlig vann - og avløp

Nylig foretatt vedlikehold og utbedringer:

2024 _ Elektrikerarbeid med installering av EL-bil lader.

2023 _ Elektrikerarbeid med montert ny kurs til anneks for stikk og bryter

2022 _ Oppføring av anneks
_ Oppgradering av kjøkkeninnredning

2021 _ Utvidelse av terrasse med trapper, platå og rekkverk

2020 _ Oppgradering av kjøkken med oppvaskmaskin

2019 _ Fjerne peis / installering av ny peisovn

2018 _ Badrom med ny sluk og dusjløsning
_ Ny varmtvannsbereider installert i åpent kryperom under boligen
_ Skiftet 2 stk. vinduer
_ Overflatebehandling med maling av kledning

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Form på taket er sadlet

- Taktekking er med shingel / asfaltpapp

- Takrenner og nedløpsrør er av stål, sort utførelse

Ved nedløpsrør er det tilkøpelt rillerør som er ført under bakken og videre til terreng.

- Frontbeslag, vannbord og vannbrett under vinduer er med folierte stålbeslag

- Mursteinspipe over tak er beslått med folierte stålplater

- Beslag ved pipefot

- Pipetopp med steinplate

Vegger er med isolert stenderverk

- Fasader med stående kledning, malt overflate.

I boligen er det vinduer i trerammer, 2-lags isolerglass

- Vindu på badrom er nytt fra 2020 med 2-lags energiglass

- Enkelte vinduer er med koplet glass fra opprinnelig oppført bolig

Eldre inngangsdør av treverk, dørblad med speilprofil av finer, hvitmalt utførelse

Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass

Langs boligen på begge sider og foran gavl mot sør-vest er det oppført terrasse i trekonstruksjon

- Impregnerte terrassebord, oljebehandlet overflate

- Rekkverk med rammer og spiler av trevirke

- Understøttet med støpte søyler og lettbetongblokker som er fundamentert til fjell og steinblokker

Under boligen er det åpent kryperom

- Støttepilarer av støpt betong, lettbetongblokker og naturstein

- Isolert trebjelkelag, mellom lekter er det montert fibersementplater

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon med W-takstoler

- Undertak med panelbord

- Luftet ved raft og med ventiler i gavl

- Etasjeskille i boligen er med isolerte trebjelkelag.

Overflater i boligen:

- Furugulv med lakkert overflate

- Vegger med malt panel

- Himling med malte panelbord

- Innvendige dører er av tre, dørblad med speilprofil / innfelte finérplater, hvitmalt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Toalettrom / badrom er oppgradert med overflater og utstyr.

- Ved del av baderommet er det etablert dusjnisse med nytt sluk.

Overflater:

- Opprinnelig tregulv med lakkerte furubord

- I dusjnissen er det flislagt gulv

- Vegger i del av rom med toalett og servant er med malt panel

- Vegger i dusjnissen er flislagt

- Himling er med malte panelbord

Utstyr:

- Gulvmontert toalett

- Servant med underskap

- Ettgreps blandebatteri

- Dusjnisse med regndusj og hånddusj

Beskrivelse av eiendommen

- Termostatstyrt blandebatteri

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater

- Furugulv med lakkert overflate
- Vegger med malte panelbord, mosaikkfliser på vegg ved komfyren
- Malte panelbord i himling

Kjøkkeninnredning med glatte fronter

- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum er av kompositt, sort utførelse
- Tappekran med ettgreps blandebatteri

Røropplegg i kjøkkenbenk med stoppekran og vannmåler

Hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøl- og fryseskap
- Komfyr med keramisk koketopp
- Avtrekk fra kjøkken er med kullfiltervifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varme

- Oppvarming i boligen er med elektrisitet og vedfyring
- Ildsted er med nyere peisovn

Ventilasjon

- I boligen er det naturlig ventilasjon
- Ventilert i yttervegg på soverom
- Det er avtrekksventil på vegg ved dusjnise i badrom

Sanitær

Fritidsboligen er sammen med flere fritidsboliger tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkrør på hyttefeltet.

Hovedtilførsel for vann er ført fra åpent kryperom under boligen via etasjeskille til kjøkkenbenk og servantskap på toalett - og badrom.

- Vannrør ført via etasjeskille er av plast
- Rørkoplinger er av galvanisert stål
- Vannrør til servant, toalett og dusj er av kobber og stål.

I kryperom under boligen er det installert varmtvannsbereder.

Fabrikasjon: Høiax

Modell: Trykkbereder, Titanium ECO 200

Volum: 190 liter

Effekt: 1,95 kW _ direkte EL-kopling er etter dagens krav.

Elektro

Hovedinntak er ved gavnl mot sør
Sikringsskap er montert på toalett / badrom

- Hovedsikring, 32 Amp.
- Overspenningsvern
- 7 kurser med automatsikringer / kombisikringer med jordfeilbryter
- Installert AMS måler

Brannvern i fritidsboligen

- Røykvarsler er montert i himling kjøkken utenfor soverom
- Slokkeutstyr er med pulverapparat (6 kg.)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

På tomten og hyttefeltet er det kupert skogsterreg og fjellformasjoner

- Planerte områder foran fritidsboligen ved trapp til terrasse.

-Tomten har byggegrunn av fjell og steinblokker fra steinbrudd.

- Det er naturlig drenering til terreng og fjellgrunn

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

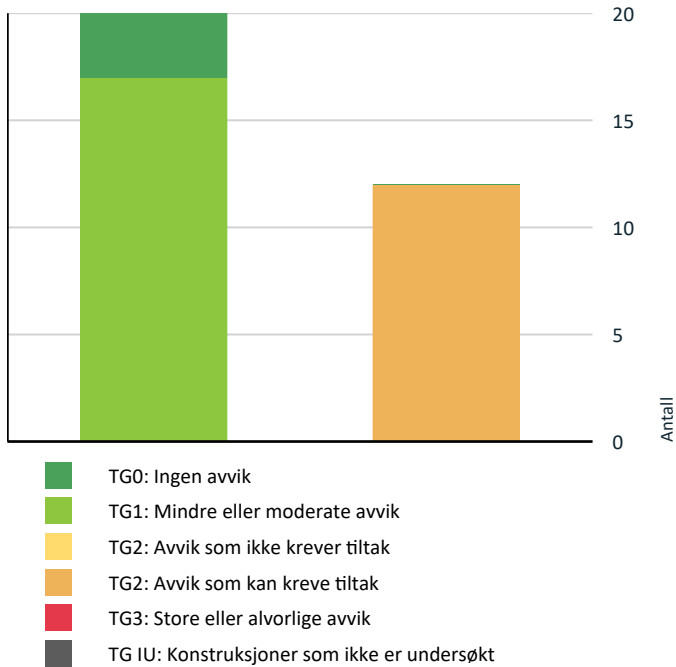
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Henvendelse 10. august '25 med forespørsel og bestilling (11. aug. '25) av oppdrag fra hjemmelshavere til fritidsbolig på eiet tomt.

- Oppdrag og bestilling av tjeneste gjelder tilstandsvurdering m/ rapport av fritidsbolig i forbindelse med salg.
- Eiendommen ligger i Osdalen ved Iddefjorden i Halden kommune.

Tilstandsrapport utarbeides i etterkant av en bygningsteknisk gjennomgang av fritidsboligen, og er også basert på opplysninger om boligen gitt av hjemmelshaver som var tilstede ved besiktigelsen.

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.

- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

- Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler og ny Norsk Standard for Areal- og volumberegninger av bygninger, NS 3940:2023.

Takstrapporten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen utover evt. hulltaking for undersøkelser om fukt på bakside av vegg mot våtrom dersom det er tilgang for det.

- Det blir foretatt enkelte målinger utvendig med fuktindikator i områder ved bygningsdeler som kan være utsatt for fukt.

Det benyttes måleinstrument av type Protimeter MMS2.

I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.

- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved besiktigelse av fritidsboligen er denne møblert.

- Skader eller mangler som er skjult bak møbler, skap, under tepper eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.

- Det forutsettes at de ansvarlige i byggesaker / oppgraderinger ved boligen har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert.

Levetiden kan variere mellom 15 - 35 år.

Det er registrert litt sprekker ved skjøt på møne.

Undertak har enkelte fuktskjolder som kan være fra tidligere fuktgjennomgang.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det registrert oppsprukket trevirke

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør ved vindfang støter mot dørkarm og må trekkes hardt for å få igjen.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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 avvik:

Det er registrert litt høydeforskjell ved gulv på del av boligen som vender mot nord-vest

Under bjelkelag er det registrert at noen lekter har løsnet og enkelte plater er knekt.

Ved gjennomføring av avløpsrør er det større hull opp mot undergulv / synlig isolasjon; - ukjent hva som er årsak til dette.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert et felt under bjelkelag hvor plater har løsnet, og enkelte plater er sprukket / knekt.

På bakken m/ steinfylling er det registrert et lite område med vannansamling.

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

Det er avvik:

Berederen buler på begge sider.

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

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

Det er avvik:

Toalett - og badrom har rørfordeling med rørkoplinger mellom servant og dusjnise.

Om det oppstår vannlekkasje ved servant eller toalett vil vannet ikke kunne ledes til sluk.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er beskrevet i tilbud at det skal smøres på membran

- Mangler informasjon / dokumentasjon om benyttet produkt og utførelse av dette på gulv og vegger

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Informasjon fra boligeier og
verditakst fra 2018.

Standard

Fritidsboligen har normal standard med opprinnelig konstruksjon ut fra datidens byggeskikk.
- Regelverk med Plan - og bygningslov fra 1965

- Oppgraderinger av boligen med del av toalett - og badrom med ny sluk og dusjnise er vurdert etter nyere regelverk.

Vedlikehold

Det er utført jevnlig vedlikehold utvendig med overflatebehandling av kledning og terrasser, samt takteking, takrenner og nedløpsrør

Rørlegger- og elektrikerarbeid i forbindelse med oppgraderinger ved kjøkken og toalett - og badrom.

Annet elektrikerarbeid:

- EL- anlegg med automatsikringer
- Montert Elbil-lader
- Ny kurs til anneks

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekker med pappshingel

- Takflaten er besiktet fra taket, nedre del ved takrenner er besiktiget fra terrassen rundt boligen

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert.

Levetiden kan variere mellom 15 - 35 år.

Det er registrert litt sprekker ved skjøt på møne.

Undertak har enkelte fuktskjolder som kan være fra tidligere fuktgjennomgang.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



Sprekk i takteking ved beslag ytterst på mønet



Møne og takflate del mot nord-øst



Møne og takflate del mot sør-vest

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av stål, sort utførelse

- Frontbeslag, vannbord og vannbrett under vinduer er med folierte stålbeslag
- Beslag på pipe
- Nedløpsrør er tilkopleet rillerør som er ført under bakken og videre til terreng.

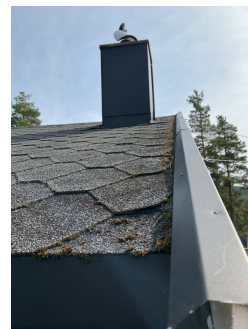
Årstill: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Takrenne og nedløpsrør



Folierte beslag på vannbord og ved pipe



Løsnet folie på beslag ved vannbrett under vindu

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår

- Fasader er kledd med stående bordkledning

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det registrert oppsprukket trevirke

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning er stedvis oppsprukket på grunn av vær og vind.

- Holde under oppsikt om sprekker utvider seg.

- Det anbefales å skifte ut panelbord som er vridd og hvor det er sprekker som kan ha trukket til seg fuktighet over tid.

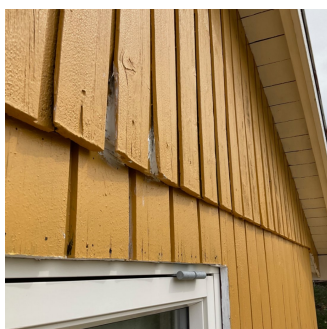
Tilstandsrapport



Panelbord med stedvise sprekker



Kantbord ved takrenner som er oppsprukket _ symptomer på fuktskade.



Panelbord som er sprukket og vridd bør skiftes ut for å unngå fuktinntrengning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med W-takstoler

- Undertak med panelbord
- Luftet ved raft og med ventiler i gavl
- Isolasjon på bjelkelag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde undertaket på loftsrommet under oppsikt etter nedbørsperioder med sterk vind som kan føre vann inn ved takutstikk / overgang mellom takflater.

Tilstandsrapport



Undertak _ isolasjon på bjelkelag _ lufting ved raft



Undertak _ takstoler _ lufting ved gavl



Ved overgang mellom takflater er det registrert enkelte fuktskjolder ved undertak og små glipper ved sidebord

TG 1 Vinduer

I boligen er det vinduer i trerammer, 2-lags isolerglass

Ett vindu på badet er av nytt fra 2020 med 2-lags energiglass

- Enkelte vinduer er med koplet glass fra opprinnelig oppført bolig

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Eldre inngangsdør av treverk, dørblad med speilprofil av finer, hvitmalt utførelse

Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør ved vindfang støter mot dørkarm og må trekkes hardt for å få igjen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det anbefales å foreta en justering av dør mot karm, og slippe nedre del av dørblad for å tilpasse terskel.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Langs boligen på begge sider og foran gavl mot sør-vest er det oppført terrasse i trekonstruksjon.

- Impregnerte terrassebord, oljebehandlet overflate.
- Rekkverk med rammer og spiler av trevirke.
- Understøttet med støpte søyler og lettbetongblokker som er fundamentert til fjell og steinblokker.

Tilstandsrapport

Årstill: 2020

Kilde: Eier



Trapp / platå og terrasser ved boligen

TE1 Utvendige trapper

Trapp med ved terrasse på baksiden av boligen

- Rekkverk med høyde målt til 0,94 m
- Håndløper er montert på vegg

Årstill: 2020

Kilde: Eier



Trapp ved nedgang fra inngangsparti med vindfang

INNVENDIG

TE1 Overflater

- Furugulv med lakkert overflate
- Vegger med malt panel
- Himling med malte panelbord

TE2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen er med trebjelkelag.

- Isolasjon med mineralull, fibersementplater på undersiden av bjelkelaget

Vurdering av avvik:

- 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 avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert litt høydeforskjell ved gulv på del av boligen som vender mot nord-vest

Under bjelkelag er det registrert at noen lekter har løsnet og enkelte plater er knekt.

Ved gjennomføring av avløpsrør er det større hull opp mot undergulv / synlig isolasjon; - ukjent hva som er årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedre / forsterke lekter under bjelkelag og skifte ut sementplater (disse kan inneholde asbest og skal behandles som spesialavfall).



Underside av bjelkelag _ enkelte løse lekter og plater



Underside av bjelkelag med understøtte av bjelker og fundamenter av naturstein



Hull med skade i sementplater _ byggeskum / isolasjon.



Det er sprekk i plater, hull med byggeskum, papp og isolasjon.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

- Boligen har åpent kryperom, og det er en sommerhytte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å foreta radonmåling i perioden oktober - april.

TG 1 Pipe og ildsted

I fritidsboligen er det mursteinspipe fra opprinnelig oppførelse.

- Brannvegg i stuen er pusset og malt
 - Pipe på tak er fullbeslått
 - Det er installert vedovn
- Dokumentasjon er fremlagt

Tilstandsrapport



Fullbeslått pipe på tak med plate og luftspjeld



Ildsted med nyere peisovn



Malt pipemur og brannvegg

Krypjkjeller

Under boligen er det åpent kryperom

- Støttepilarer av støpt betong, lettbetongblokker og naturstein.

- Trebjelkelag, mellom lekter er det montert fibersementplater

- Dette kan være av type eternitt med innhold av asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et felt under bjelkelag hvor plater har løsnet, og enkelte plater er sprukket / knekt.

På bakken m/ steinfylling er det registrert et lite område med vannansamling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta innfesting av lekt og fibersement-plate (unngå at denne knekker).

Kryperommet holdes under oppsikt etter store nedbørsmengder.

Det anbefales å fjerne trevirke og annet organiske materialer for å unngå fukt som kan føre til jordslag, soppvekst og skarp lukt.

Tilstandsrapport



Plater under bjelkelag kan inneholde asbest, holde under oppsikt og påse at det ikke knekker.

Lagret trevirke anbefales å fjerne fra kryperommet



Felt under bjelkelag hvor plater har løsnet

TE 1 Innvendige dører

Innvendige dører er av tre, dørblad med speilprofil / innfelte finérplater, hvitmalt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Opprinnelig rom med toalett og dusjløsning er endret

Toalettrom / baderom er oppgradert med overflater og utstyr.

Del av baderommet med dusjnisse vurderes etter TEK 2017 da det ble lagt inn nytt sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Toalett - og baderom

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TE 1 Overflater vegger og himling

- Vegger i del av rom med toalett og servant er med malt panel.
- Vegger i dusjnisen er flislagt.
- Himling er med malte panelbord

ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Opprinnelig tregulv med lakkerte furubord

I dusjnisen er det flislagt gulv med helning mot sluk.

Det er ikke varmekilde i toalett - og baderommet

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Toalett - og baderom har rørfordeling med rørkoplinger mellom servant og dusjnise.

Om det oppstår vannlekkasje ved servant eller toalett vil vannet ikke kunne ledes til sluk.

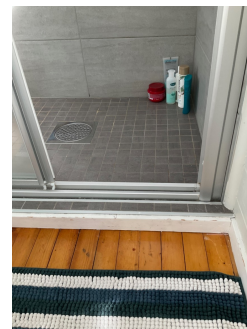
Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere en trådløs lekkasjevarsler under servantskap hvor det er rørføring og montere magnetventil på vanninntak for automatisk vannavstengning.



Vannrør med koplinger ført fra servant til dusjnise



Kant med skyvedør til dusjnise

ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

På baderommet er det etablert dusjnise med plastsluk

Det er fremlagt tilbud fra utførende firma med generell beskrivelse av leveranse.

Tilbud fra VVS Installatøren AS, Halden er datert 17.07.2018

Det foreligger ikke produktdokumentasjon eller foto av overflate med påført membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Det er beskrevet i tilbud at det skal smøres på membran

- Mangler informasjon / dokumentasjon om benyttet produkt og utførelse av dette på gulv og vegger

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Innhente dokumentasjon for type membran som er benyttet.



Sluk er av plast;



Synlig mansjett med påført smøremembran



Vannlåsinnsett / kopp til å trekke opp for rens av sluk

ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Porselenservant med underskap

- Ettgreps blandebatteri
- Dusjnische med regndusj og hånddusj
- Termostatstyrt blandebatteri
- Gulvmontert toalett

- Vannrør ført via etasjeskille er av plast
- Rørkoplinger er av galvanisert stål
- Vannrør til servant, toalett og dusj er av kobber og stål.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Rørføring er utenpå vegg



- Vannrør ført til servant fra åpent kryperom
- Avløpsrør ført fra servant til åpent kryperom

ETASJE > BAD

Ventilasjon

På toalett - og baderom er det naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å trekke ut brukt luft og fuktighet fra rommet anbefales det å installere elektrisk avtrekksvifte.



Avtrekksventil på yttervegg ved dusjnise

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot våtsone / dusjnise da veggen på soverom ikke er tilgjengelig.

- Konstruksjon med yttervegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Overflater

- Furugulv med lakkert overflate
- Vegger med malte panelbord, mosaikkfliser på vegg ved komfyr / koketopp
- Malte panelbord i himling

Kjøkkeninnredning med glatte fronter

- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum er av kompositt, sort utførelse

Tilstandsrapport

- Tappekran med ettgreps blandebatteri

Røropplegg i kjøkkenbenk med stoppekran og vannmåler

- Kopling med stengeventil for oppvaskmaskin på vannrør i kjøkkenbenken

Hvitevarer:

- Oppvaskmaskin

- Kjøl- og frysenskap

- Komfyr med keramisk koketopp

Årstall: 2020

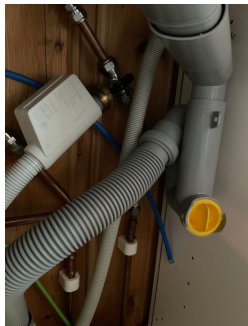
Kilde: Eier



Bruk av fuktindikator på gulv foran kjøl- og frysenskap angir normale fuktverdier.

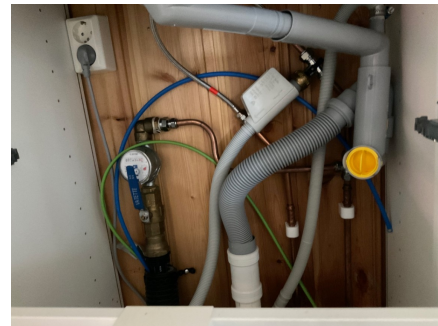


Bruk av fuktindikator på gulv foran kjøkkenbenk angir normale fuktverdier.



Røropplegg i kjøkkenbenk

- Kopling for oppvaskmaskin med vannstopper



Røropplegg med stoppekran og vannmåler

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken er med kullfiltervifte

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å ha et mekanisk avtrekk fra kjøkken for å trekke ut fukt / damp av rommet.

Vurdere å montere en elektrisk avtrekksvifte på vegg og en kanal som fører luften ut.

- Det avhenger av hyppighet med matlaging som skaper mye damp.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator med kullfilter, avtrekksventil på vegg til vindfang

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i boligen er av plast, kobber og stål

Hovedtilførsel via åpent kryperom under boligen og etasjeskille til kjøkkenbenk og servantskap på toalett - og badrom.

- I kjøkkenbenk er det stoppekran og vannmåler



Vannrør ført under bjelkelag i åpent kryperom



Varmekabel for vannrør er ført ned i bakken under boligen



Vannrør av plast i åpent kryperom, stengeventiler på rør til toalett - og badrom

TG 1 Avløpsrør

I boligen er det avløpsrør av plast

- Synlige rør i åpent kryperom under boligen.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Avløpsrør ført ned i bakken under terrassen ved boligen, videre til felles avløp i hytteveiv og kommunal avløpsnett.



Avløpsrør i kjøkkenbenk



Rørgjennomføring med løsnet isolasjon



Avløpsrør merket produksjonsår

TG 1 Ventilasjon

- I boligen er det naturlig ventilasjon
- Luftinntak via ventiler i yttervegg på soverom
 - Det er avtrekksventil på vegg ved dusjnise i badrom

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert utekran

Utført av VVS Installatøren Halden
- Dokumentasjon med beskrivelse på faktura pr. 21.08.24

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

I det åpne kryprommet under boligen er det installert varmtvannsbereder.

Fabrikasjon: Høiax
Modell: Trykkbereder, Titanium ECO 200
Volum: 190 liter
Effekt: 1,95 kW
Direkte EL-kopling er etter dagens krav

Det er opplyst av eier at berederen tømmes ved nedstenging av fritidsboligen etter sommersesongen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen buler på begge sider.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontakte leverandør for å få bekreftelse på at berederen er i orden til tross for at isolasjonen ekspanderer.



Litt rustutslag ved rørgjennomføring



Tekniske data for Høiax trykkbereder



Utbulning av ytre del på berederen

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Hovedinntak er ved gavl mot sør

Sikringsskap er montert på toalett / badrom

- Hovedsikring, 32 Amp.
- Overspenningsvern
- 7 kurser med automatsikringer / kombisikringer med jordfeilbryter

Termisk vern er justert mht. NEK400: 2010

Installert AMS måler

- Samsvarserklæring datert 14. mai 2018

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.
2012 Schneider Electric
Montert uke 4 i 2012

Tilstandsrapport

- Informasjon på boks ved hovedkurs / sikringsskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektrikerfirma: Elektrikertjeneste Halden AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Elektrikerfirma: Elektrikertjeneste Halden AS
2023: Kurs for stikk og bryter i annek
2024: Montert El-bil lader
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?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

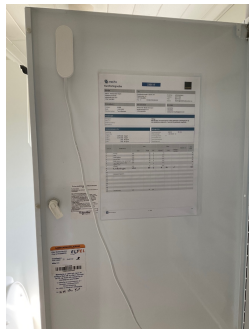
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra besiktigelse av sikringsskap og fremlagt dokumentasjon.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstingeniør da det er utenfor kompetanseområdet.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Hovedsikring



Automatsikringer

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Brannvern i fritidsboligen

- Røykvarsler er montert i himling kjøkken utenfor soverom
- Slokkeutstyr er med pulverapparat (6 kg.)

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

Tilstandsrapport



Pulverapparat (6 kg.) _ Produksjonsår: 2018

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomten har byggegrunn av fjell og steinblokker fra steinbrudd.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring av boligen og drenering er i hovedsak fra byggeår.

Grunnmur med naturstein og lettbetongelementer.

- Det er naturlig drenering til terreng og fjellgrunn

Det er foretatt oppgraderinger med nedløpsrør fra tak ved å montere rillerør som er ført ned i bakken.

Et lite område mellom steinblokker i kryperommet ble det registrert vannansamling, - holdes under oppsikt etter store nedbørsmengder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er med naturstein og lettbetongelementer

- Fundamenter med søyler av naturstein og lettbetongelementer mot fjellgrunn og steinblokker under boligen.



Grunnmur med naturstein og støpte lettbetongelementer

TG 0 Terrengforhold

På tomten og hyttefeltet er det kupert skogsterreng og fjellformasjoner

Planerte områder foran fritidsboligen ved trapp til terrasse.

Tilstandsrapport

På deler av tomten ligger det steinblokker fra tidligere deponi for et lokalt steinbrudd.



Terrang på tomten og omkringliggende område er med fjellformasjoner, lyng og trær.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann - og avløpsrør er av nyere dato.
- Rør er av plastmateriale

Fritidsboligen er sammen med flere fritidsboliger tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkrør på hyttefeltet.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 0 Andre tomteforhold

Det er oppført annekst på tomten

Trekonstruksjon

- Fundamenter med støttesokler mot steingrunn
Duk på mark
- Isolert bjelkelag, folieduk på underside
Vinylbelegg på gulvet
- Isolert stenderverk, innside kledd med panelplater
- Utvendig kledning er med stående panel

- Taket er tekket med shingel, beslag på vannbord.
- Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål

- Isolert tredør
- Vindu i treramme, 2-lags energiglass (produksjonsår)

- Ventil i yttervegg
- Røykvarsler montert i himling

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Lufting av takflaten



Shingel på taket, takrenner og nedløpsrør av stål



Takoverbygg ved platå



Justerbare støttesokler

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

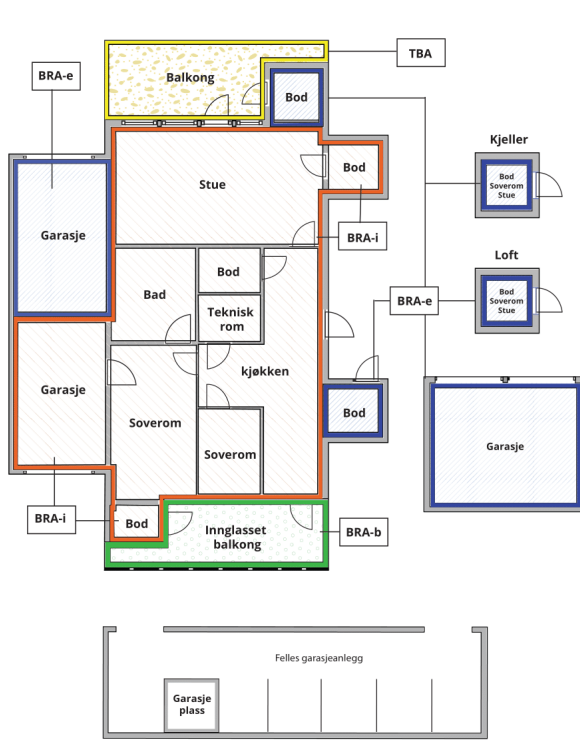
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55	5		60	90
SUM	55	5			90
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue	Anneks	

Kommentar

Boligen er oppmålt på stedet og sammenstilt med opplysninger fra tidligere takstrapport.

- Det foreligger ikke tegninger av fritidsboligen.

Foran og langs boligen er det oppført terrasse i trekonstruksjon.

- Areal av terrassen er oppmålt til ca. 90 m²

På tomten er det oppført et anneks

- Gulvareal er oppmålt til 5 m²

- Platå ved trapp er oppmålt til 2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

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

Kommentar: Det er foretatt elektriker- og rørleggerarbeid ved fritidsboligen og anneks i perioden 2020 - 2024

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(m ²)	S-ROM(m ²)
Fritidsbolig	55	0

Kommentar

Fritidsbolig

Det er ikke rom i boligen som tidligere er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Gina Sophie Biseth-Evensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	201	20		0	2199.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Iddefjordsveien 573

Hjemmelshaver

Biseth-Evensen Gina Sophie, Evensen Janni Elena
Hvidsten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende med nærhet til strandlinje og har utsikt over Iddefjorden utenfor Halden.

Området består av fritidsboliger

- Det er ca. 12 km til Halden sentrum
- Avstand til Fredriksten Festning er ca. 11 km.

Fra eiendommen er det tilgang til badeplass, og det er festet båtplass

Det er også flere badestrender i umiddelbar nærhet.

Tur - og rekreasjonsområder i nærområdet.

Med båt er det enkelt å ta seg til Halden havn, Sponvika, Hvalerskjærgården og Koster-øyene

Offentlig transport

- Kort avstand til bussholdeplass ved hovedveien (RV 220)
- I Halden er det togstasjon

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst med avkjørsel fra offentlig veg.

- Det er bilvei helt frem til fritidsboligen; - private stikkveier på hyttefeltet med eget ansvar for vedlikehold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Hyttevel drifter pumper for vanntilførsel til 8 hytter på feltet.

Tilknytning avløp

Private avløpsrør på eiendommen og hyttefeltet som driftes av hyttevel, tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: G-KPLAN

Ikrafttredelsesdato: 16.02.2023

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset oppkjørsel.

- Det er noe beplantning foran boligen, for øvrig er det naturtomt med berg, lyng og trær.
- Rundt boligen er det bygd treterrasser
- På tomten er det oppført et isolert anneks

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst båtplass ved Iddefjorden

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
489 310	2021	Informasjon fra Eiendomsverdi

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Forsikring	1239717	Fullverdi		
Kommentar Bygningsforsikring for fritidsbolig				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2025	Fremvist utfylt egenerklæringsskjema ved befarings	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	Oversendt ferdig og signert tilstandsrapport fredag 22. august '25 til hjemmelshaver av fritidsboligen

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 fra 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 insiden 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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/personvernerklæring/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/LV5505>

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