

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Klokkergata 32, 1794 SPONVIKA
 HALDEN kommune
 gnr. 13, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1798

Referansenummer: WV3051

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-
Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Høyt plassert fritidsbolig i Sponvika i Halden kommune.
Meget god utsikt og solforhold på eiendommen.
Eiet tomt med bilvei helt frem og opplegg for el.billading.

Innvendig innehar hytta en normal standard.
Baderommet er sist oppusset i 2014.
Forøvrig er hytta overflate oppusset over tid.

Utvendig fasader er malt jevnlig av eier.
stedvis noen områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

Plassert anneks og bod på eiendommen.
Disse er ikke byggemeldt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater.
Disse er utført direkte ovenpå eldre takshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har reisverk- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av bordtak og finerplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fastkarm vinduer i stue har 3-lags isolerglass.
Kjøkkenvindu er nytt i 2024. Soveromsvinduer er skiftet i 2014.
Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon med trepilarer på
betongfundamenter på fjellgrunn.
Det er glass og treverk på terrassen.
Enkel tretrapp på vestsiden av hytta.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hytta er overflate oppusset over tid.
Innehar en generell normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hytta har elementpipe.
Sotluke er plassert utvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er ikke mulig å besikte hele krypkjelleren pga manglende tilkomst.

Innvendig har boligen malt furu fyllingsdører og formpresset
innerdører med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett
og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tillift via luftespalte under dørbblad.

Hulltakning var ikke nødvendig å utføre siden det var inspeksjonluke
ved innasset toalett.
Der var det mulighet for å måle fuktighet i trekonstruksjonen i vegg.
Ingen utslag på skadelig fuktighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av
heltre.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Innehar en normal standard.

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
VVB på 116 liter plassert i utvendig isolert rom på terrasse.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkkenet.
Skjult og åpent elektrisk anlegg i hytta.
El.skap er plassert i garderobeskap på soverom.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser 32A/20A/16A/9*15A/10A

Røykvarsler på soverom og stue.
Brannslukningsapparat i skap på kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, gråstein og betong.
Forstøtningsmurer er av betongblokker.
Rekkverk av glass og trevirke.
Det er utført støttemur ved biloppstillingsplass, samt ved gangvei
bak hytta.
Tomten er skrående mot sør.

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.

Kvernpumpe er plassert under terrasse på vestsiden av hytta.
Det er varmekabler på vann- og avløpsrør iflg eier.

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

Terrassen er ikke byggemeldt slik den er i dag, siden den er utført større en byggemeldte tegninger fra 1988.

Søttemurene er søknadspliktige, det er ikke mottatt noe dokumentasjon fra kommunen at disse har blitt byggemeldt.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og oppføring av annekset er derfor antas at annekset ikke er byggemeldt.

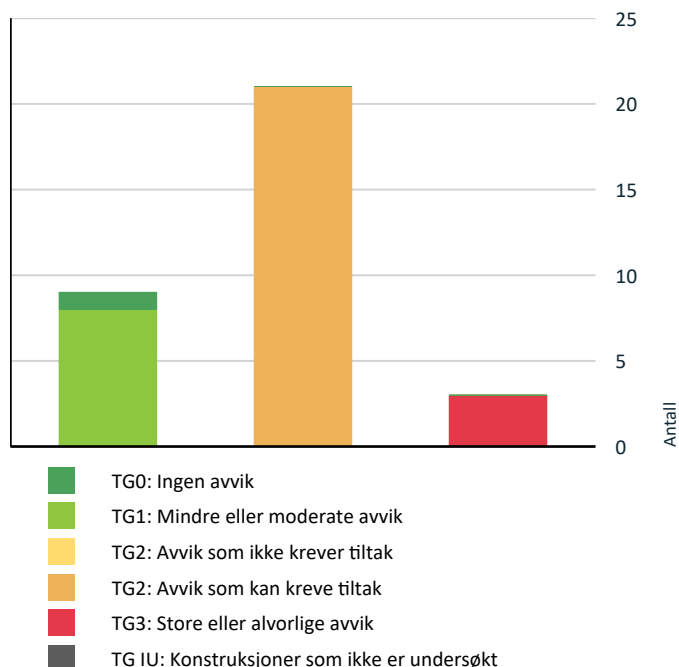
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og oppføring av bod er derfor trolig ikke byggemeldt.

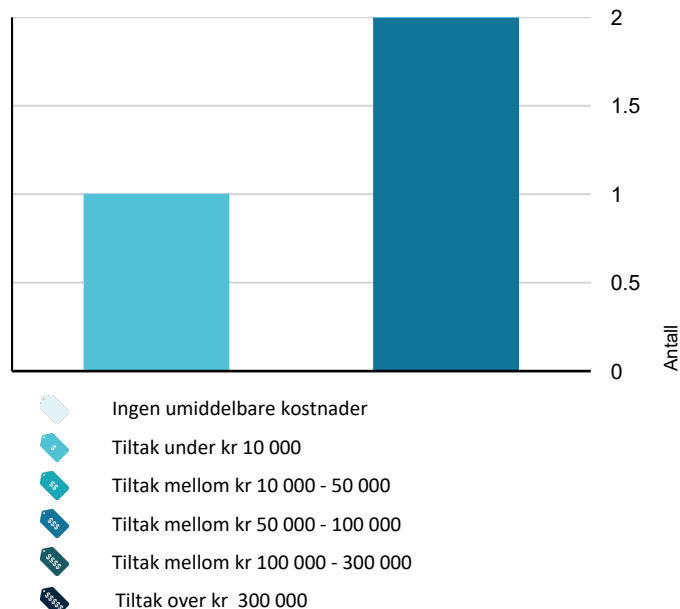
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1958

Standard

Hytta har en normal standard.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygd kjøkken, soverom og bad
1972	Tilbygg	Tilbygd stue og deler av terrasse
	Tilbygg	Tilbygd terrasse, ukjent når.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Disse er utført direkte ovenpå eldre takshingel. Stålplatene er skiftet på 90-tallet iflg eier.

Vindskier av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har en alder som tilsier at det nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Undertakets forventede levetid er utløpt siden det er et eldre opprinnelig taktekke.

Vindskier har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Det må medregnes med hensyn til alder på undertaket at det kan plutselig oppstå utettheter som medfører til at underliggende konstruksjon blir fuktutsatt.

Må derfor holdes under jevnlig oppsikt og nøyaktig tidspunkt for nødvendig utskiftning er usikkert.

Utføre vedlikehold av vindskier.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Skiftet samtidig med taktekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Fremstår i forventet stand med hensyn til alder.

Skade på takfotbeslag ved takstige.

Konsekvens/tiltak

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

Det må medregnes at takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har reisverk- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Hytta er malt beiset jevnlig iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledning mot vest har områder med tørkesprekker og råteskader på synlig bjelke.

Det er noe dårlig endevend på trekledning mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Fasaden mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer, samt at det må skiftes kledningsbord lokalt mot øst.

Dårlig kledning kan medføre til skader på bakenforliggende konstruksjon over tid.

Ved utskiftning av trekledning på hele vegger må det medregnes å forbedre luftingen bak trekledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Undertak av bordtak og finerplater.

Undertegnede har besiktet loftet, tilkomst fra luke mot øst på gavel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er begrenset utlufting og trolig gammel/ingen dampspærre i himlinger.

Dette har medført til områder med svertesopp på bordtak/finerplater.

Det er registrert noe nedbøyning i tresperrer, men det fremstår på takflaten mot sør at denne er utført slik ved oppføringen a tilbyggene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt og evt så bør utlufting av konstruksjonen forbedres.
Ved utskiftning av taktekket anbefales det å montere dampåpent undertak.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fastkarm vinduer i stue har 3-lags isolerglass.
Kjøkkenvindu er nytt i 2024. Soveromsvinduer er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Baderomsvindu har en eldre standard og er derfor modent for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Skifte eldre baderomsvindu. Dette vil forbedre inneklimate pga bedre isoleringsverdier og tetthet på nye vinduer.

! TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er registrert svelling/sprekker på omramming til inngangsdør.
Balkongdør har utvendig værslitasje og har derfor behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Balkongdør har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.
Utføre godt vedlikehold for å sikre levetiden til utgangsdøren.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon med trepilarer på betongfundamenter på fjellgrunn.
Det er glass og treverk på terrassen.
Rekkverkshøyden på trekkverk er 85cm og 90cm på glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Tørkesprekker på terrassebord.
Det er registrert skjevheter i bærendekonstruksjon til terrassen.
Bjelker er stedvis underdimensjonert i forhold til spennvidde.

Det er åpninger over 10cm på rekkverket.

Dagens rekkverkshøyde er 1 meter, det er ikke krav til at rekkverkene skal endres til dette.
Men trekkverk skulle vært utført med 90cm høyde på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Tiltak:

Utføre vedlikehold og utbedringer på terrassen.
Det er muligheter for å utføre oppretting av terrassen ved tiltak på trepilarene.
Utføre godt vedlikehold for å sikre levetiden til terrassebordene.

Dimensjonen på bjelkelaget skulle vært økt på noen områder med hensyn til spennvidde, dette medfører til nedbøyning.

! TG 2 Utvendige trapper

Enkel tretrapp på vestsiden av hytta.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er åpninger i rekkverket over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser
VEGG: Miljøstrie og panelplater.
TAK: Himlingsplater, mdf-panel og trepanel.
Hytta er overflate oppusset over tid.
Innehar en generell normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Merker på vegg på det ene soverommet etter tidligere vindu.

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Det kan oppstå mus i hytta.
Synlig spor etter mus i rom ved VVB og på loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Mus anses som ganske vanlig i slike eldre hytter.
Det må derfor omfattende tetting til for å få hindret at mus skal trekke inn i konstruksjon på visse tider av året.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt 40mm retningsavvik på gulv på kjøkkenet og 20 mm i stuen. Noe mindre på øvrige rom.

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 av hytta bør det vurderes oppretting av gulvene. Slike skjevheter medfører til områder med svikt/knirk i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

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

Eier har hatt en radonmåler oppe hver vinter, høyeste verdi er målt 62Bq på vinteren iflg eier. Det foreligger ikke noe rapport på målingene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe. Sotluke er plassert utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på røykerør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes at røykrør med tiden må rehabiliteres på slike eldre piper. Det er muligheter for å utføre kamerainspeksjon for å avdekke nøyaktig tilstand på pipen.

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke mulig å besikte hele kryp kjelleren pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller.

Det er tilsig av overvann på fjellet i kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å utføre god utlufting via slike kryp kjellere slik at det blir god sirkulasjon på luften siden det er tilsig av overvann som medfører til en øyere luftfuktighet.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malt furu fyllingsdører og formpresset innerdører med speil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprukket fliser på innkasset toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer ved fjerning av fliser og lime på nye fliser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er utført flatt gulv på baderommet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 til sluk i en radius på 80cm fra sluk.

Vanntett terskel er ikke hevet 2,5cm over topp sluk.

Områder med hull etter tidligere dusjdører i våtsonen bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av baderommet må det utføres lokalt fall til sluk.

Vanntett terskel må også heves ihht forskriftene.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelsen av membranen.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men det kan være usikkerhet rundt kvaliteten på arbeidet når det ikke foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert drenering under toalett, men sistene er ikke plassert i vanntett inkassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innebygd sistene skulle vært montert i vanntett kasse, det bør derfor installeres automatisk vannstopper som vil forhindre omfattende fuktskader ved en lekkasje.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tillift via luftespalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning var ikke nødvendig å utføre siden det var inspeksjonluke ved innasset toalett.

Der var det mulighet for å måle fuktighet i trekonstruksjonen i vegg.

Ingen utslag på skadelig fuktighet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Innehar en normal standard.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Årstall: 1958

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Montere ventilator for å sikre god utlufting ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert i innkassing til toalett.
Samlestokk er plassert på dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden rør-i-rør system ikke er plassert i rørskap vil en lekkasje på systemet medføre til fuktskader.

Det anbefales derfor å montere automatisk vannstopper.

Manglende mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Samt utføre mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufting på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Montere lufteventil på kjøkkenet.

! TG 1 Varmtvannstank

VVB på 116 liter plassert i utvendig isolert rom på terrasse.

! TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkkenet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i hytta.

El.skap er plassert i garderobeskap på soverom.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser 32A/20A/16A/9*15A/10A

Montert el.billader 2021.

Montert ny kurs til VVB i 2019

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om at det er montert noe utstyr av eier før 2008, det ble utført el.kontroll i 2008 hvor alle avvik ble lukket.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på el.billader.
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?
Ja Det er utført kontroll i 2008
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt arbeid anebfales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Anlegget har en normal standard.

Oppgitt prisestimat er for å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler på soverom og stue.
Brannslukningsapparat i skap på kjøkkenet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, gråstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren mot vest er ujevn utført og det der derfor vanskelig å tilpasse trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongblokker.
Rekkverk av glass og trevirke.

Det er utført støttemur ved biloppstillingsplass, samt ved gangvei bak hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er synlig skjevheter i muren.
Rekkverkshøyden er utført under 90cm på støttemurene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skjevhetene til støttemuren må holdes under oppsikt.
Skal rekkverket utføres etter forskriftskrav må høyden økes til 90cm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrående mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er fall mot nordfasaden på hytta, dette medfører til stor belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig å få til noe tiltak siden eiendommen ligger i skrående terreng.
Løsningen må derfor holdes under jevnlig oppsikt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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.
Rørene er fra 2012

Kvernpumpe er plassert under terrasse på vestsiden av hytta.
Det er varmekabler på vann- og avløpsrør iflg eier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Innehar en normal standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks oppført på lettklinkerblokker rett på mark.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak utvendig tekket med steinbelagte stålplater.
Isolert ytterdør med 2-lags isoleglass og trevinduer med 2-lags isolerglass.

Svikt i gulv i annekset.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1958

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod oppført både med pilarer av betong, lettklinkerblokker, granittstein og treklosser.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak tekket med takshingel.

Enkel tredør og vindu med 2-lags isolerglass.

Det er oppført et vedskjul på sørsiden av boden.

Det er innlagt vann i boden for vaskemaskin.

Dette er ikke godkjent siden avløpet kun er ført til terreng.

Noe mindre vedlikeholdsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

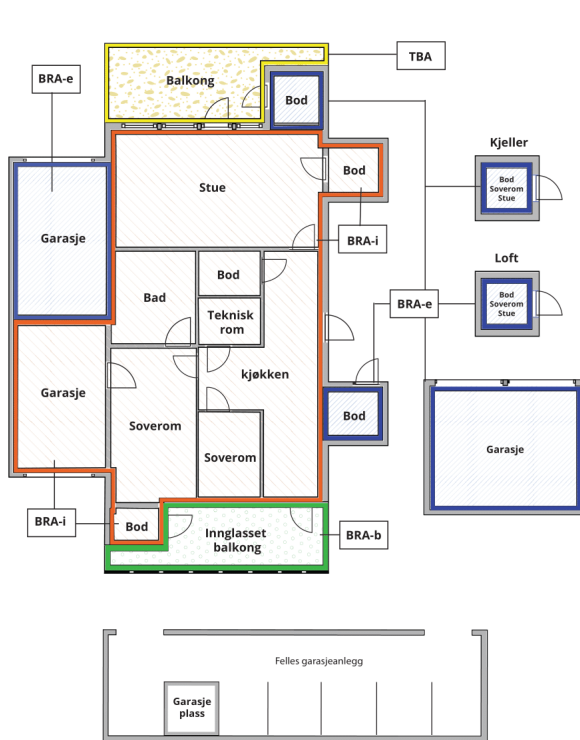
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	72			72	55
SUM	72				55
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

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: Terrassen er ikke byggemeldt slik den er i dag, siden den er utført større en byggemeldte tegninger fra 1988. Søttemurene er søknadspliktige, det er ikke mottatt noe dokumentasjon fra kommunen at disse har blitt byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

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 foreligger ikke tegninger og oppføring av annekset er derfor antas at annekset ikke er byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og oppføring av bod er derfor trolig ikke byggemeldt.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	72	0
Anneks	13	0
Bod	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Jon-Steinar Dregan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	13	13		0	1615 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klokkergata 32

Hjemmelshaver

Dregan Jon-Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende høyt plassert i Sponvika i Halden kommune.
Meget god utsikt og solforhold fra eiendommen.
60m luftlinje ned til sjøen, men det er bratt terreng.
8-10min gangtid bort til fellesbrygge iflg eier.
3,5 km til E6
12 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.
500 kr i årlig avgift for drift og vedlikehold av veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat vannledning
Dette systemet er tilkoblet til et annet privat vannsystem.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpforsyning via privat vannledning og kvernpumpe.
Dette systemet er tilkoblet til et annet privat vannsystem.
Det betales 2000 kr i året til nabo for tilnytting til dems system.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg
Hensynssone: krav om felles planlegging, bevaring kulturmiljø.
Retningslinjer: Strandssone - Olsofjorden

Om tomten

Eiet opparbeidet med gruset parkering og gangvei, gressplen, støttemur og terrasse.
Gangstien ned fra parkering går over grunneiers grunn.

Tinglyste/andre forhold

Det tilhører en båtplass på felles brygge med 5 naboer.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
895 100	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg hytte og terrasse - 1979	18.08.1979		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger tilbygg hytte og terrasse - 1988	19.09.1988		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	24.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WV3051>

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