

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Teigen 15, 1796 KORNSJØ
 HALDEN kommune
 gnr. 225, bnr. 3, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 21049-1753

Referansenummer: YO1440

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Sjarmerende laftet hytte fra Enningdalen hyttebygg med ett plan på 45 m², oppført på 1980 iht. tidligere salgsannonse, byggetegninger datert 1970.

Hytta inneholder:

Entré, 3 soverom, kjøkken og stue. Fra terreng og det overbygde inngangspartiet er det adkomst til en sydvendt terrasse på ca. 46 m², hvor deler av terrassen ble bygd ny i 2021 og fremstår som godt vedlikeholdt, resterende terrasse og rekkverk som har overbygg er fra byggeåret.

Varmekilder:

Hytten varmes opp med vedovn plassert i stue, supplert av elektrisk oppvarming i form av panelovner eller tilsvarende varmekilder.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et enkelt og funksjonelt kjøkken med plassering i egen sone, delvis åpent mot stue. Innredningen består av under og overskap med malte glatte fronter i lys utførelse, samt benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende avrenningsfelt, men uten blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert kombiskap (kjøl/frys), fryser, komfyr med platetopp og stekeovn, samt en veggmontert ventilator. Det er naturlig lysinnslipp fra vindu over benk.

Borevann fra egen brønn:

I 2019 ble det etablert borevann fra egen brønn ført til yttervegg ved inngangspartiet. Her er det montert en utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende utekran.

Tomt og uthus:

Eiendommen ligger på en solrik og usjenert festet tomt i landlige omgivelser. Tomten er en opparbeidet naturtomt med fjell i dagen. Det er god adkomst via privat vei/felles adkomstvei, og romslige uteområder som gir muligheter for både rekreasjon og hagebruk. På tomten er det oppført et frittliggende uthus i tillegg til hovedbygningen. Uthuset har et bruksareal på 6 m², oppført i maskinlaftet plank med saltak. Innvendig fremstår uthuset som enkelt, men funksjonelt innredet, og benyttes i dag som en kombinert løsning for toalett og dusj. Toalettrommet er utstyrt med biotoalett tilkoblet ventilasjonsrør og elektrisk vifte. Dusjen er utformet som en bøtteløsning med dusjhode montert på vegg. Videre består innredningen av en benkeplate, utslagsvask (uten tilkobling til vann og avløp) og en to-platers kokeplate. Innvendige overflater består av vegger i maskinlaftet plank, heltre gulv og himling med trepanel. Det er innlagt strøm med belysning, stikkontakter og panelovn for oppvarming.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra tak.

*Det observeres flere lag med gammel tekking.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast fra byggeår.

Ytterveggene er oppført i maskinlaftet tømmerkonstruksjon.

Hytten har saltak, og takkonstruksjonen er utført som sperretak med åpen himling og synlige rundstokker. Over entré og soverom er det etablert et tilbygg med pulttak. Takkonstruksjonen er luftet via ventiler plassert i gavlveggene.

*Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming.

Hytten har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Hytta har en malt tredør fra byggeåret.

*Døren er godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Fra terreng og det overbygde inngangspartiet er det adkomst til en sydvendt terrasse på ca. 46 m². Terrassen er fundamentert med stolper til fjell og oppført med trykkimpregnerte materialer, inkludert terrassebord. Rekkverket er utført i malt trevirke og har en høyde på 95 cm der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm, i samsvar med gjeldende krav. Ved inngangspartiet måler rekkverkshøyden 68 cm, men siden avstanden til terreng her er kun 40 cm, foreligger det ikke krav til rekkverk. Det er montert en utslagsvask i rustfritt stål og en utekran på yttervegg ved inngangspartiet.

*Deler av terrassen ble bygd ny i 2021 og fremstår som godt vedlikeholdt, resterende terrasse og rekkverk som har overbygg er fra byggeåret.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendige overflater består av:

- Gulv: Heltre furugulv som er overflatebehandlet med lakk
- Vegger: Falset furupanel som er malt eller maskinlaft
- Himling: Ubehandlet furupanel.

*Overflater har en normal bruksslitasje på overflater, alder tatt i betraktning.

Hytten har et bjelkelag som etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon.

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Pipen er slammet over tak i 2025. Vedovn og sotluke montert i stuen.

*Ansvarer for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Hytten har et åpent kryperom under trebjelkelag og stubbegulv,

Beskrivelse av eiendommen

utført med eternittplater.
Hytten har innvendig malte fyllingsdører fra byggeåret.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er et enkelt og funksjonelt kjøkken med plassering i egen sone, delvis åpent mot stue. Innredningen består av under og overskap med malte glatte fronter i lys utførelse, samt benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende avrenningsfelt, men uten blandebeholder. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert kombiskap (kjøl/frys), fryser, komfyr med platetopp og stekeovn, samt en veggmontert ventilator. Det er naturlig lysinnslipp fra vindu over benk.

Kjøkkenløsningen fremstår som enkel, men tilpasset fritidsbruk, og har god tilkomst og oversikt mot oppholdsrommet. Overflater og innredning fremstår som eldre, men i funksjonell stand. Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I 2019 ble det etablert borrevann fra egen brønn ført til yttervegg ved inngangspartiet. Her er det montert en utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende utekran.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg. Hytten varmes opp med vedovn plassert i stue, supplert av elektrisk oppvarming i form av panelovner eller tilsvarende varmekilder. Sikringsskap med skrusikringer plassert på soverom. Boligen har et åpent elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 35 amp
- Kurser 5

*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 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. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell
Bygningen er fundamentert med punktfundamenter av lettklinkerblokker direkte på grunn, noe som er en vanlig konstruksjonsmetode for fritidsboliger. Det foreligger ikke

dreneringssystem i tradisjonell forstand, og det er heller ikke krav om dette ved denne typen fundamentering. Konstruksjonen er åpen under, og luftingen vurderes som tilfredsstillende. Terrenget rundt bygget har jevnt fall og ser ut til å lede vann bort fra fundamentene. Hytten er fundamentert med punktfundamenter av lettklinkerblokker direkte på grunn fra byggeår. Eiendommen ligger i en skrånende naturtomt med fjell i dagen.

Eiendommen får vann fra privat grunnboret brønn ført til yttervegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

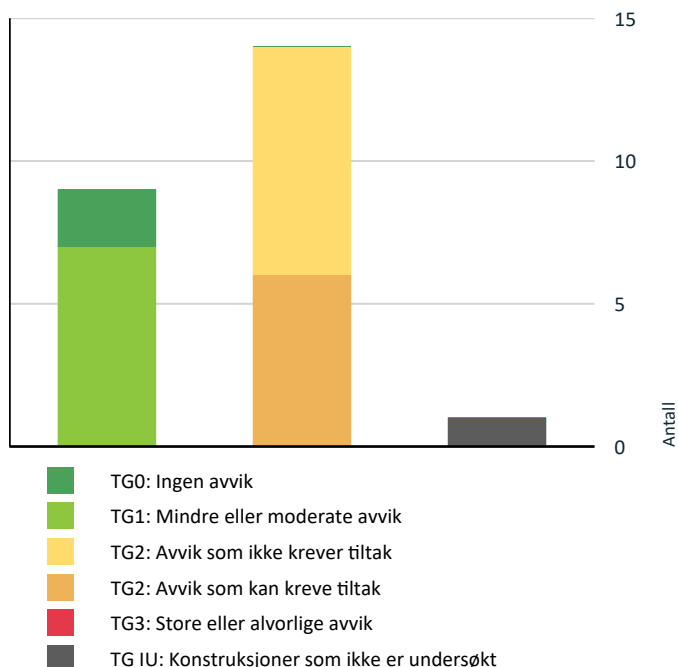
Dagens løsning avviker fra de godkjente byggetegningene. Det er i dag etablert kjøkken i hytten.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

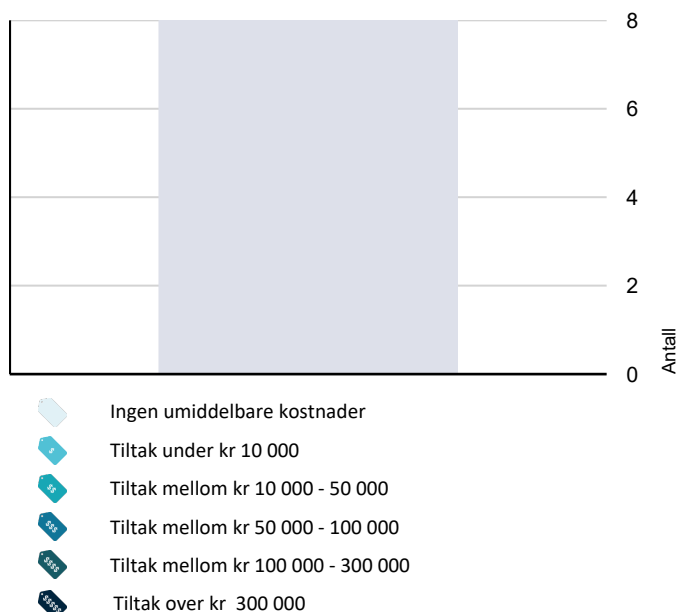
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1980

Kommentar

1980 ihht. tidligere salgsannonse,
byggetegninger datert 1970

Anvendelse

Hytte

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Terrasse	Deler av terrassen ble bygd ny i 2021 og fremstår som godt vedlikeholdt, resterende terrasse og rekkverk som har overbygg er fra byggeåret.
------	----------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra tak.

*Det observeres flere lag med gammel tekking.

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert fuktmerker rundt pipeløpet fra innsiden. Det ble gjennomført fuktmåling med Protimeter MMS2 under befaringen, uten at det ble registrert unormale verdier. Målt fukttinnhold i trevirket var 10,7 vektprosent. Til sammenligning anses risikoen for soppevekst som økt ved verdier over 17 vektprosent. Brødrene Hammershaug AS har utbedret forholdet ved å slamme pipen over tak.

Konsekvens/tiltak

- 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.

På bakgrunn av alder på eksisterende beslag og takteking anbefales det å montere et heldekkende pipebeslag over tak for å sikre god tetting og forhindre videre fuktinntrenging.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

1. januar 2016 kom en ny forskrift som setter krav til feiing og tilsyn av ferieboliger. I praksis betyr dette at alle fritidsboliger må utstyres med utstyr som sikrer feier adkomst til pipe på lik linje med helårsboliger. Dette innebærer at alle fritidsboliger skal utstyres med stigesikring og stigetrinn. Dersom pipens høyde krever det skal også feieplatå eller pipeplattform benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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 anbefales å montere stigetrinn og feieplattform for å sikre adkomst for feier i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i maskinlaftet tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Hytten har saltak, og takkonstruksjonen er utført som sperretak med åpen himling og synlige rundstokker. Over entré og soverom er det etablert et tilbygg med pulttak. Takkonstruksjonen er luftet via ventiler plassert i gavlveggene.

*Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktskjolder i overgangen mellom himling og vegg, noe som indikerer at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.

Det ble utført fuktmåling med et protimeter MMS2, uten å påvise noe unormale verdier på befaring. Fukttinnhold i trevirke hadde en vektprosent på 10,7. Til sammenligning så øker faren for soppvekst ved verdier over 17 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan føre til oppfukning av trekonstruksjoner og isolasjon som følge av kondensering, spesielt i vinterhalvåret. Dette øker risikoen for mugg- og råteskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og i verste fall svekket bæreevne. Det kan også påvirke innneklimaet negativt og føre til økte energikostnader grunnet fuktig isolasjon med redusert varmeisolerende evne.

Tiltak:

Det anbefales å etablere eller forbedre luftespaltene i konstruksjonen.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Hytten har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at tredelt vindu ut mot overbygd "terrasse er vanskelig å åpne/lukke.

Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med sprekker med sprekker i trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

TG 2 Dører

Hytta har en malt tredør fra byggeåret.

*Døren er godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren har ikke tetningslister

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket krever ikke tiltak, så lenge hytten kun benyttes som en sommerhytte. Ettermontering av tetningslister vil gi mindre varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra terreng og det overbygde inngangspartiet er det adkomst til en sydvendt terrasse på ca. 46 m². Terrassen er fundamentert med stolper til fjell og oppført med trykkimpregnerte materialer, inkludert terrassebord. Rekkverket er utført i malt trevirke og har en høyde på 95 cm der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm, i samsvar med gjeldende krav. Ved inngangspartiet måler rekkverkshøyden 68 cm, men siden avstanden til terreng her er kun 40 cm, foreligger det ikke krav til rekkverk. Det er montert en utslagsvask i rustfritt stål og en utekran på yttervegg ved inngangspartiet.

*Deler av terrassen ble bygd ny i 2021 og fremstår som godt vedlikeholdt, resterende terrasse og rekkverk som har overbygg er fra byggeåret.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse og rekkverk med overbygg viser tegn til værslitasje og sprekker i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trevirket bør behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Heltre furugulv som er overflatebehandlet med lakk
- Vegger: Falset furupanel som er malt eller maskinlakt
- Himling: Ubehandlet furupanel.

Tilstandsrapport

*Overflater har en normal bruksslitasje på overflater, alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytten har et bjelkelag som etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut hytten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Pilen er slammet over tak i 2025. Vedovn og sotluke montert i stuen.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Heldekkende pipebeslag bør monteres for å beskytte pipeløpet for vær og vind.

TG 2 Kryperom

Hytten har et åpent kryperom under trebjelkelag og stubbegulv, utført med eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert eternittplater under bygget, som en del av stubbegulvkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Platene vurderes som intakte og lavrisiko i nåværende tilstand, men inneholder potensielt asbest. Ved fremtidig arbeid eller fjerning må platene håndteres i henhold til gjeldende regelverk for asbestholdige materialer og leveres som farlig avfall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Hytten har innvendig malte fyllingsdører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er et enkelt og funksjonelt kjøkken med plassering i egen sone, delvis åpent mot stue. Innredningen består av under og overskap med malte glatte fronter i lys utførelse, samt benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende avrenningsfelt, men uten blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert kombiskap (kjøl/frys), fryser, komfyr med platetopp og stekeovn, samt en veggmontert ventilator. Det er naturlig lysinnslipp fra vindu over benk.

Kjøkkenløsningen fremstår som enkel, men tilpasset fritidsbruk, og har god tilkomst og oversikt mot oppholdsrommet. Overflater og innredning fremstår som eldre, men i funksjonell stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

I 2019 ble det etablert borrevann fra egen brønn ført til yttervegg ved inngangspartiet. Her er det montert en utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende utekran.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Hytten varmes opp med vedovn plassert i stue, supplert av elektrisk oppvarming i form av panelovner eller tilsvarende varmekilder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med skrusikringer plassert på soverom. Boligen har et åpent elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 35 amp
- Kurser 5

*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 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.

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?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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, brannpill 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Stikkontakter er uten jordtilkobling. Stikkontakter er uten jordtilkobling. Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter.

På bakgrunn av påviste forhold og alder på det elektriske anlegget, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

Kostnadsestimatet for en utvidet elkontroll vil variere mellom de ulike leverandørene, men man bør påregne en pris på omkring kr 7.000,-. Eventuelle kostnader til utbedringer kommer i tillegg.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

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 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter av lettklinkerblokker direkte på grunn, noe som er en vanlig konstruksjonsmetode for fritidsboliger. Det foreligger ikke dreneringssystem i tradisjonell forstand, og det er heller ikke krav om dette ved denne typen fundamentering. Konstruksjonen er åpen under, og luftingen vurderes som tilfredsstillende. Terrengtet rundt bygget har jevnt fall og ser ut til å lede vann bort fra fundamentene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert med punktfundamenter av lettklinkerblokker direkte på grunn fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i en skrånende naturtomt med fjell i dagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen får vann fra privat grunnboret brønn ført til yttervegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Toalett, dusj og tekjøkken

Byggeår

1975

Kommentar

Opplysninger er hentet fra byggemeldte tegninger

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført et frittstående uthus med et bruksareal på 6 m². Bygningen er oppført i maskinlaftet plank og har saltak tekket med takpapp. Fundamenteringen er utført med punktfundamenter og bjelkelag. Tilkomst til bygget skjer via en enkel treplatting med tilhørende rampe. Innvendig fremstår uthuset som enkelt, men funksjonelt innredet, og benyttes i dag som en kombinert løsning for toalett. Toalettrommet er utstyrt med biotoalett tilkoblet ventilasjonsrør og elektrisk vifte. Dusjen er utformet som en bøtteløsning med dusjhode montert på vegg. Videre består innredningen av en benkeplate, utslagsvask (uten tilkobling til vann og avløp) og en to-platers kokeplate. Innvendige overflater består av vegger i maskinlaftet plank, heltre gulv og himling med trepanel. Det er innlagt strøm med belysning, stikkontakter og panelovn for oppvarming.

*Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik. På bakgrunn av alder vil det være påregnelig med vedlikehold og lokale utbedringer.

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

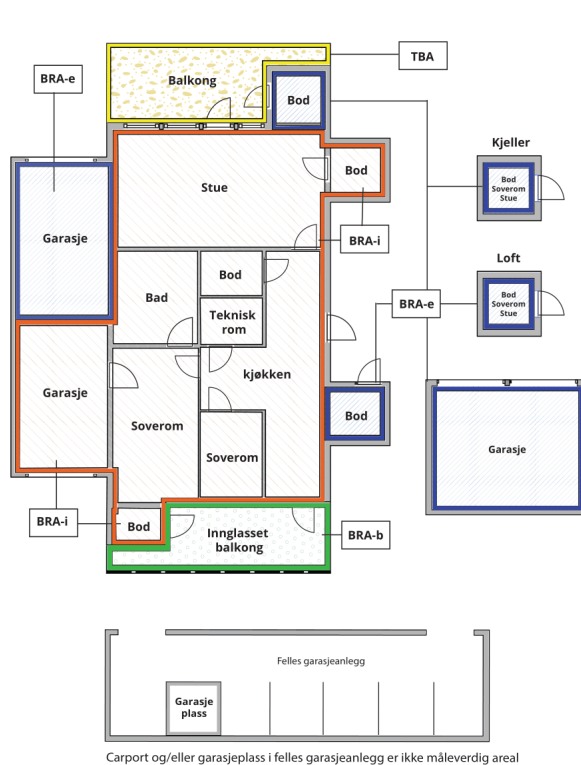
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45			45	46
SUM	45				46
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, 3 Soverom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens løsning avviker fra de godkjente byggetegningene. Det er i dag etablert kjøkken i hytten.

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lager og toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	45	0
Uthus	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	225	3	4	0	90 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Teigen 15							
Hjemmelshaver							
Røed Marit Amalie, Østby Nils Ola							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det landlige og naturskjønne tettstedet Kornsjø, sørøst i Halden kommune, nær grensen til Sverige. Området er preget av rolig atmosfære, omgitt av skog og innsjøer, og byr på rike muligheter for friluftsliv som fotturer, sykling, bading og fiske. Kornsjøene strekker seg over et område på til sammen 30 km og gir gode muligheter for bading, fiske og kanopadling. Kornsjø har en rik historie som grensestasjon og jernbaneknutepunkt. Kornsjø stasjon, åpnet i 1879, var tidligere et viktig stoppested for internasjonale tog mellom Norge og Sverige. Stasjonsbygningen er nå fredet og benyttes som kunstsenter. I dag er området kjent for sitt aktive lokalmiljø, med arrangementer som "Kornsjødagene" og tilbud som Grensestua kafé og Villa Kornsjø B&B. Til tross for sin landlige beliggenhet, er Kornsjø lett tilgjengelig via fylkesvei 101, som forbinder området med Halden sentrum, ca. 32 km unna. Dette gir beboere en kombinasjon av fredelig natur og tilgang til byens fasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst via privat, gruset bilvei fra riksveien.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en solrik og usjenert festet tomt i landlige omgivelser. Tomten er en opparbeidet naturtomt med fjell i dagen. Det er god adkomst via privat vei/felles adkomstvei, og romslige uteområder som gir muligheter for både rekreasjon og hagebruk. På tomten er det oppført et frittliggende anneks i tillegg til hovedbygningen. Annekset er oppført i laftet standard og har vært benyttet som toalettrom. Det er innlagt strøm, og i 2019 ble det etablert borrevann ført til yttervegg.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalin fo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	
2	30.05.2025	
3	04.06.2025	
4	06.06.2025	
5	06.06.2025	
6	06.06.2025	
7	06.06.2025	
8	06.06.2025	
9	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO1440>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TEIGEN 15 1796 KORNSJØ
BRA-I: 45 KVM
TBA: 46 KVM (TERRASSER)

