


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Korterødveien 89 , 1794 SPONVIKA

 HALDEN kommune

 gnr. 21, bnr. 7, fnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1982

Eiendomsverdi ref nr: MB1256

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende ved Korterødkilen/Sponvika i Halden kommune.

Festet tomt som i all hovedsak består av naturterreng.
Frittstående bod og anneks på eiendommen.

Utvendig er taktekket og trekledning og de fleste vinduene fra 2002. siden hytta ble tilbygd på den tiden.
Stor vest terrasse oppført i 2002.
Hytta er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand utvendig.
Stedvis noe områder med behov for utbedringer.

Innvendig er det utført nytt kjøkken i 2020.
Forøvrig er det standard fra 2002 i hytta.
Hytta fremstår som pent brukt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon og bordtak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i gang er fra 1987. De øvrige vinduene er produsert i 2001 og 2008.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Dobbel balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført med trekonstruksjon utført i 2002.
Oppført på søyler fundamentert til fjellgrunn med søylesko, samt betong/lettklinerblokk plassert på fjellgrunn.

Utført en enkel trapp i trekonstruksjon ved inngangen til hytta.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hytta innehar en standard fra 2002.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Muren er utvendig pusset i 2022.
Sotluke er plassert utvendig.
Vedovn plassert i stue.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører av typen 3-speils.
Eldre garderobeskap på det minste soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har trepanel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, toalett og dusjkabinett.
Servantinnredning er montert i 2020 iflg eier.
Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverom, siden dusjkabinett er plassert på yttervegger.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap.
Innredning er fra 2020 og fremstår i bra stand.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Varmtvannstanken er på 116 liter plassert på baderommet.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i gang.
20A/16A/15A/7*13A med automatsikringer.

Røykvarsler i hytta.
Brannslukningsapparat i stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Hytta er oppført med grunnmur av gråsteinsmur og lettklinkerblokker.
Områder med pilarer av betong/lettklinkerblokker.

Tomten skråner mot vest.

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.
Dett er utført i 2002.

Det er varmekabel på vannledning utvendig.
Det er felles kvernpumpe med naboen 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

Terrasse er bygd noe større enn på tegninger siden den er dratt lenger ut mot nord og trappen er utført på denne fasaden.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på boden

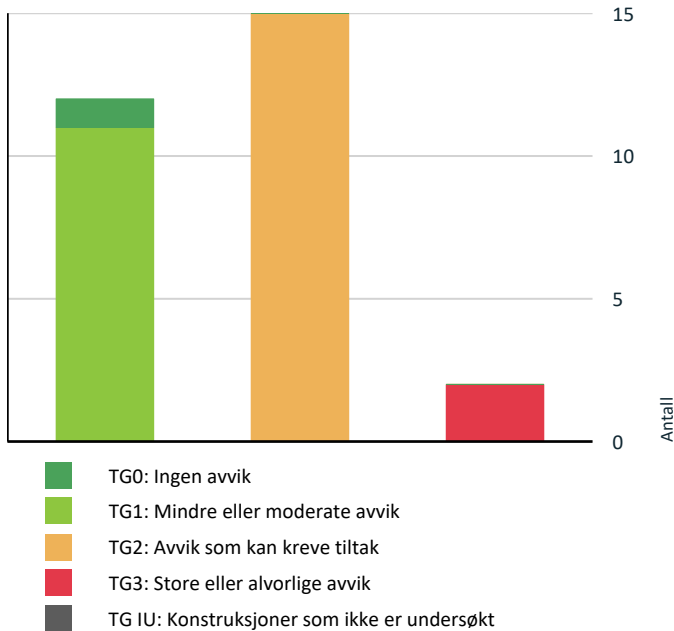
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på anneks

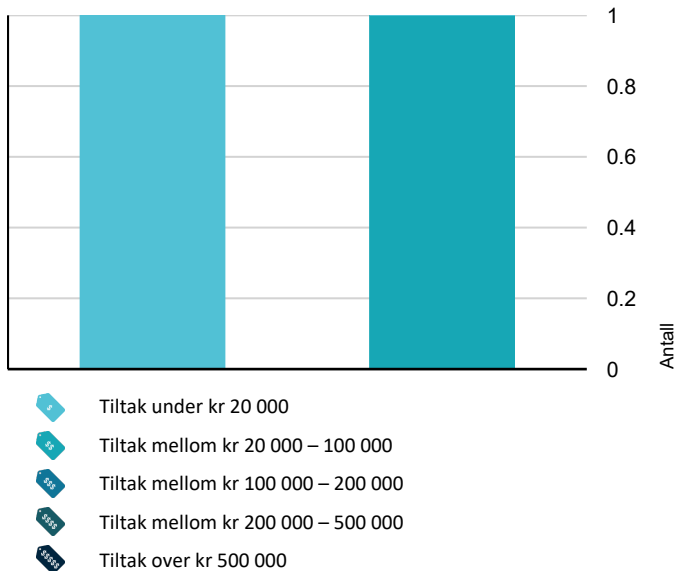
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Hytta innehar en normal standard.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|-------------------|
| 2002 | Tilbygg | Tilbygg mot vest. |
|------|---------|-------------------|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Sutaksplater som undertak der hvor det ble utført stikkontroll.

Taket er besiktiget fra takfoten mot øst.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Taktekket fremstår i forventet stand med hensyn til alder

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig overvåking av takets tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak.

Dersom tiltak ikke iverksettes ved forverring, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



⚠ TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

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

Det var i 2002 krav til snøfangre der hvor folk ferdes.

Det skulle derfor vært utført snøfangere på hytta der hvor folk ferdes.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Snøfangere må monteres der hvor folk ferdes mot øst og vest for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan føre til personskaade.

Ingen umiddelbart behov for tiltak i forhold til takrenner og nedløp, men tilstanden bør overvåkes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning på den eldste delen ble skiftet i 2002.

Hytta er malt jevnlig utvendig iflg eier, sist malt noe omramming i 2025.

⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon og bordtak.

Loftsluke er plassert utvendig på gavelvegg.

Luken stanger i vindskie, så var ikke mulig for å åpne luken helt.

Besiktning av loftet er derfor utført fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er underdimensjonert i forhold til størrelsen på sperrene i forhold til spennvidden.
Samt understøttelsen ved mønet er ikke fagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det må unngås store snømengder på taket til denne hytta.

Siden dette vil medføre til nedbøyning av takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i gang er fra 1987. De øvrige vinduene er produsert i 2001 og 2008.

Årstall: 1987 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu i gang er modent for å skiftes. Dette vinduet går også i anslaget.
Registrert noe utvendig vedlikeholdsbehov på vinduer mot vest og nord.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet i gang er modent for å skiftes.

Utføre godt vedlikehold på vinduer med vedlikeholdsbehov slik at forventet levetid på vinduene blir bevart.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Dobbelt balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Registrert værslitasje på balkongdør utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Behov for vedlikehold og utbedringer av balkongdør, slik at levetiden på balkongdør blir bevart.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført med trekonstruksjon utført i 2002.
Oppført på søyler fundamentert til fjellgrunn med søylesko, samt betong/lettklinerblokk plassert på fjellgrunn.
Rekkverskhøyde på 90cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevhet i det ene fundamentet mot sørvest.
Noe utvendig vedlikeholdsbehov på utsiden av rekkverk/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold på utsiden av terrassen/rekkverk for å sikre bevare levetiden.

Utføre oppretting av skjevhet i den ene fundamenteringen, slik at det ikke oppstår ytterligere skjevheter.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utført en enkel trapp i trekonstruksjon ved inngangen til hytta.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Tregulv og fliser.

VEGG: Trepanel.

TAK: Trepanel.

Hytta innehar en standard fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på tregulv og stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt retningsavvik på 20mm i stuen.

På det minste soverommet erdet målt 13mm høydeforskjell.

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.

Skal det utføres nye gulver i stuen, kan det vurderes avretting før det legges nytt gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Muren er utvendig pusset i 2022.

Sotluke er plassert utvendig.

Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pga pipeløpets alder kan det plutselig oppstå at pipen har behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal nøyaktig tilstand på pipen avdekkes må det utføres kamerainspeksjon av pipeløpet.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er krypkjeller med lav høyde under hytta.

Krypkjelleren på tilbygget er besiktet fra den delen med høyest høyde. Den delen med lav høyde er ikke besiktet av undertegnede.

Den gamle krypkjelleren er kun besiktet fra luke, siden det ikke var mulig å åpne døren helt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller 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 temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er avvik:

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren pga tilkomst og lav høyde. Det er tilsig av overvann på fjellgrunnen i krypkjelleren. På de områdene som var mulig å besikte fremstår utluftingen av konstruksjonen som tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjelleren må holdes under jevnlig oppsikt med hensyn til tilstanden.



TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører av typen 3-speils

Årstall: 2002 Kilde: Eier

TC 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eldre garderobeskap på det minste soverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger faktura på arbeidet.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har trepanel. Taket har panel.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel er ikke et egnet produkt på vegger i våtsonen på badrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Neste gang baderommet skal oppusses må det utføres egnet materialer i våtsonen på baderommet.

Ved en lekkasje/vannsløp kan det oppstå skader på trepanel



1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm 80cm fra sluk på det minste.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv ved terskel er kun 10mm over sluk.

Dette skulle vært utført minimum 25mm over topp sluk.

Målt kun 2mm fall 80cm fra sluk på det minste.

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved rehabilitering av baderommet må det utføres lokalt fall til sluk ihht forskriftene.

Dagens løsning kan medføre til vannansamlinger ved vannsløp/lekkasje

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ikke mulig å se membran eller membranmansjett i sluket pga flislim.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Baderommet har en alder som tilsier at det modent for utskiftning



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Servantinnredning er montert i 2020 iflg eier.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via luftespalte under dørrblad

Årstall: 2002

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverom, siden dusjkabinett er plassert på yttervegger.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap.

Innredning er fra 2020 og fremstår i bra stand.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Ingen ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Montere ventilator med kullfilter eller utkast.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert på baderommet.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiliter

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 116 liter plassert på baderommet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
VVB er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den er over forventet levetid. Risikoen ved eldre varmtvannsberedere er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



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

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

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i gang.

20A/16A/15A/7*13A med automatsikringer.

Hele det elektriske anleggeter ble skiftet i 2002 iflg eier.
Det er montert to ny kurser i etterkant.

Skiftet tre utelamper i 2024 av fagmann.

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.
2002 Ble skiftet under tilbygget og oppussing av hytta i 2002.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Nei De tre lampene er skiftet i 2024 er ikke utført av elektrofirma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på arbeidet.

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, 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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 Utføre en el.kontroll med hensyn til alder på anlegget, samt at det er utført arbeid som ikke er utført av el. firma.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen stemmer ikke med antall kurser i fordelingsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er oppført med grunnmur av gråsteinsmur og lettklinkerblokker. Områder med pilarer av betong/lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot vest.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Dett er utført i 2002.

Det er varmekabel på vannledning utvendig.
Det er felles kvernpumpe med naboen iflg eier.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig tretrapper ved inngang og terrasse.

Røykvarsler i hytta.
Brannslukningsapparat i stue

Radonmålinger er ikke utført og hytta har heller ingen radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket er utført med 90cm høyde.

Det er krav til rekkverk på trapper, dette mangler på utvendig trapper.

Det er ingen krav om å utføre radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rekkverk har ikke behov for utbedringer siden det var godkjent på oppføringspunktet.

Montere rekkverk på begge trappene for å tilfredstille kravene på oppføringstidspunktet og med hensyn til sikkerhet.



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

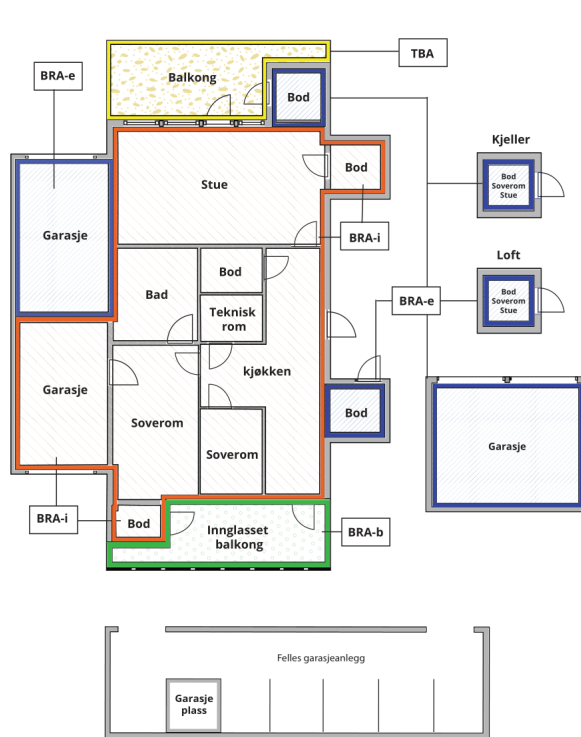
Hva er måleverdig areal?

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 bodere |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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 | 65 | | | 65 | 39 |
| SUM | 65 | | | | 39 |
| SUM BRA | 65 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2 | | |

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: Terrasse er bygd noe større enn på tegninger siden den er dratt lenger ut mot nord og trappen er utført på denne fasaden.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 5 | | 5 | |
| SUM | | 5 | | | |
| SUM BRA | 5 | | | | |

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 er ikke fremlagt tegninger på boden

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 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 er ikke fremlagt tegninger på anneks

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 0 | 65 |
| Bod | 0 | 5 |
| Anneks | 0 | 13 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 27.3.2026 | Håvard Hoff-Hansen | Takstingeniør |
| | Mona Irene Hanvold Nilsen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 21 | 7 | 95 | 0 | 1845 m ² | IKKE OPPGIT (Ambita) | Festet |

| Adresse | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato |
|------------------|---------------|-----------------|------------|
| Korterødveien 89 | 14.01.1967 | | |

Hjemmelshaver

Nilsen Mona Irene Hanvold

Kommentar

Grunneier er Morten Johannes Sundberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende høyt plassert ved Korterødkilen/Sponvika i Halden kommune.
Eiendommen har gode solforhold og utsikt vestover med noe sjøutsikt.
Området anses som stille og rolig.
Ca. 1 km til badestrand i Svalerødkilen.
Ca. 1 km til bademuligheter i Korterødkilen.
3,5 km til E6

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.
Ingen årlig avgift på veien iflg eier

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Strandssone - Oslofjorden.

Om tomten

Feste tomt som i all hovedsak består av naturterreng.

Tinglyste/andre forhold

Felles kvernpumpe med naboen.
Vannmåler er i fellesskap med to andre hytter iflg eier.

Eier opplyser om at deler av anneks til nabo ligger inn på tomtegrensen på denne eiendommen.

1967/132-3/2 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
14.01.1967 GJELDER FESTE
FESTETID: 49 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 221
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FORBUD MOT VISSE FORMER FOR
NÆRINGSVIRKSOMHET
Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra
hjemmelshaver/utleier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/220-1/2 ERKLÆRING/AVTALE
16.01.1975 GJELDER FESTE
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/3389-1/2 ERKLÆRING/AVTALE
20.07.2001 GJELDER FESTE
Gjensidig vedlikehold m.m.. av kloakk/pumpestasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

760 000

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|------|----------------|--------------|
| If skadeforsikring | 8357155 | | | |
| Kommentar | | | | |

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Fremstår i normal stand

Vedlikehold

Utvendig normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod oppført med betongpilarer fundamentert til fjell.
Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak oppført med tresperrer og bordtak.
Utvendig tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Boddør i trekonstruksjon.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Innehar en normal standard

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks oppført med betongblokker på mark.
Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak oppført med tresperrer. Utvendig tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av stål.
Trevindu med 2-lag isolerglass.
Dobbel balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Innvendig innredet med tregulv.
Panelplater på vegger og trepanel i tak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 14.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 14.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 14.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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