





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vikenestrand 29, 1794 SPONVIKA
 HALDEN kommune
 # gnr. 23, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 11.12.2024

Rapportdato: 31.01.2025

Oppdragsnr.: 13324-1539

Referansenummer: GY1049

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter. Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder. Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling. Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli
Uavhengig Takstingeniør
gab@brattli-takst.no
970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, undertak av duk montert på bordtro.

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Takrenner og nedløp av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.

Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.

Det var oppholdsvær/frost på befaringsdagen, eventuelle lekkasjer derfor ikke oppdaget.

Yttervegger er oppført med laft på den eldste delen, tilbygg med soverom og bad/vaskerom er oppført med bindingsverk.

Det er ikke opplysninger vedrørende isolasjon i konstruksjonene, utside er kledd med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er ny i 2021 og plassbygd, bordtro undertak med tetteskikt av diffusjonsåpen duk.

Deler av konstruksjonen er bygd med mønt himling, dette gjelder taket over stuen.

Det er ikke gitt noen opplysninger om isolasjons tykkelser.

Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass, alle vinduer med unntak av på badet er byttet i 2021. Vindu på bad har ukjent alder.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen, ukjent alder.

Balkongdør i PVC er to fløyet og har 2 lags glass, montert ny i 2021.

Det er oppført terrasser på nord og sørvest side av boligen, utført etter 2015.

Utført med impregnerte materialer.

Terrasse på nordside er overbygd med tak som er tekket med plastplater, deler av taket er en terrasse markise med elektrisk drift som er felt inn i takkonstruksjonen.

Overflater har behov for normalt vedlikehold, med renhold og overflatebehandling.

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom, på vegger og himlinger er det malt panel.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

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

Pipe er oppført med lettklinkerelementer ut fra det som er synlig på kaldloftet, det kan være at pipen er utført med teglstein fra bunn opp til loft.

Det er murt en åpen peis og montert vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Arealet er ikke tilgjengelig.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet ble totalrenovert i 2022.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater med innfelte lamper i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er godt fall til sluket på hele gulvet, fra gulv ved dør til sluk 67mm inkludert

nedsenk i dusjnisen.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg og dusjforheng, servant med heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegg med vann installasjoner er tømmervegger og yttervegger, hulltaking ikke mulig.

Overflate søk utført uten å påvise noe unormalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Innredningen ble montert ny i 2018.

Det medfølger komfyr og kjøll/fryseskap, ukjent alder på hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og ha avløp til gulvet.

Avløpsrør er utført med plastrør på det som er synlig. Anlegget er utskiftet i årene 2018-2022

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Varmtvannsbereder er plassert på badet, 112 liter, 2022 modell. Fast elektrisk tilkobling.

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring anlegget har 9 underkurser hvorav 1 stk 16A, 2 stk 15A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur er oppført med naturstein på den eldste delen og

lettklinkerblokker på tilbyggene.

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette medfører tidvis stor vanntilførsel ned mot bygningene.

Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør som er lagt i 2000 ut fra dato på ferdig melding VA anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun fremvist en fasade tegning av nordøst side av bygningen, denne stemmer ikke med faktiske forhold, tegningen viser kun ett vindu og det er montert 2 stk vinduer i vegg. Fasade endringer er søknads pliktige tiltak.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

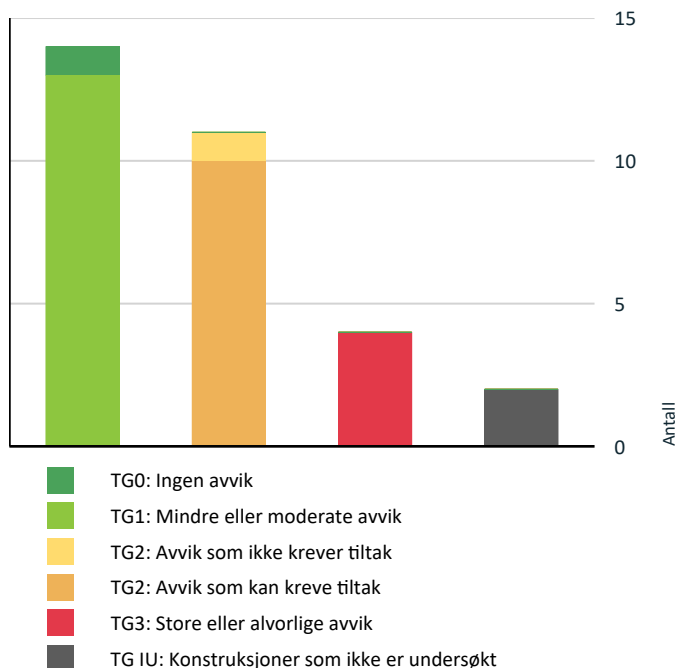
Det er fremvist tegninger, men disse er ikke stemplet av kommunen.

Tegning stemmer ikke med faktiske forhold, bygningen er større enn vist på tegningen og deler av bygningen er innredet til gjesterom/soverom. Bruksendring er søknadspliktig.

Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad vedrørende dette.

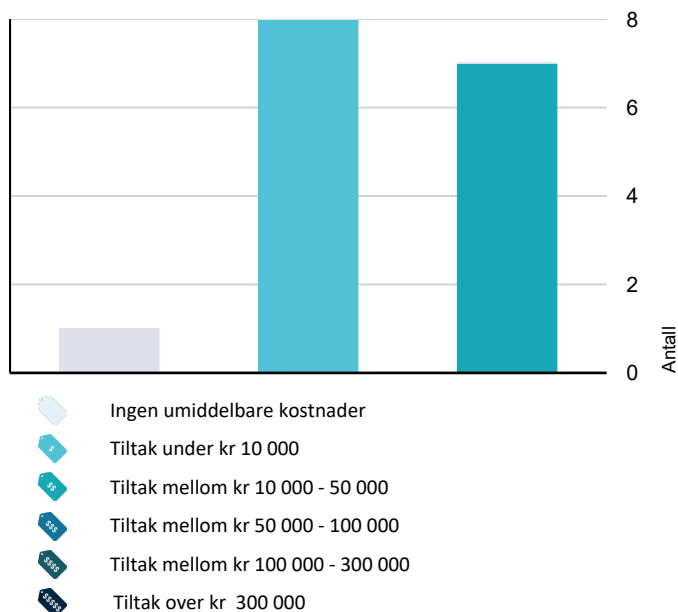
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og i stige fra takfot. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer i innvendige vegger og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1800

Kommentar
Byggeåret er usikkert, oppgitt i tidligere takst.

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad/vaskerom totalrenovert.
2021	Modernisering	Det ble montert ny takkonstruksjon med nytt undertak av bordtro med undertaksbelegg og ny takstein samt nye takrenner og nedløp. Konstruksjonen ble da isolert i stue der det er mønt himling og det ble lagt isolasjon i himlingen i øvrig del av bygningen, det er ikke oppgitt hvilken tykkelse det er benyttet. Montert nye vinduer med unntak av på badet.
2018	Modernisering	Kjøkken renovert med ny gulvkonstruksjon og ny kjøkkeninnredning etter en vannskade.
1991	Tilbygg	Tilbygg med soverom og bad antas å være oppført basert på dato på tegning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med betongstein, undertak av duk montert på bordtro.
Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.
Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.
Det var oppholdsvær/frost på befaringdagen, eventuelle lekkasjer derfor ikke oppdaget.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det var ikke krav til snøfangere da bygningen ble oppført.
Takvinkel og type tekking ville utløst krav om dette om bygningen ble oppført nå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med laft på den eldste delen, tilbygg med soverom og bad/vaskerom er oppført med bindingsverk.
Det er ikke opplysninger vedrørende isolasjon i konstruksjonene, utside er kledd med stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Lufting bak kledningen er stengt av lusinger som er montert mellom påliggerne på kledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

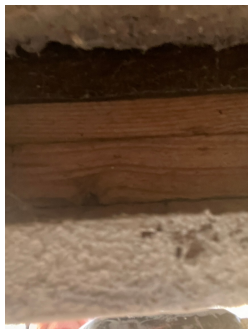
Det er kort avstand fra terrasse og terreng til underkant av bordkledningen, det medfører økt behov for vedlikehold og økt risiko for skader på kledningen. Det er eldre merker etter borrebiller i tømmer, synlig på kaldloftet, ingen tegn til aktivitet der nå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen og etablere større avstand fra kledning til terrassen for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det meste av takkonstruksjonen er ny i 2021 og plassbygd, bordtro undertak med tetteskikt av diffusjonsåpen duk.

Deler av konstruksjonen er bygd med mønt himling, dette gjelder taket over stuen.

Det er ikke gitt noen opplysninger om isolasjons tykkelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke laget luftespalter på raftre og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer. Undertak av duk er ikke tilfredsstillende montert rundt pipe, løsningen medfører at vann som kommer ned på undertaket kan samle seg ovenfor pipen og vil kunne renne inn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

For å lukke avvikene må det etableres lufting og undertak ved pipe må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ikke luftespalte på raft



Ikke luftespalte i rafte kasse



Undertak ikke tilfredsstillende montert



Vegg mot stue er utbedret etter befaringen med vindsperre og lekter.

Vinduer

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass, alle vinduer med unntak av på badet er byttet i 2021. Vindu på bad har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Omremming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i byggetabell 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vindu på bad er noe malingslitt utvendig og er ikke ferdig malt på innside.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett. Vindu på bad må males utvendig og innvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vindu på bad.



Omramming helt ned på vannbrett



Vindu på bad.

ⓘ TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, ukjent alder.
Balkongdør i PVC er to fløyet og har 2 lags glass, montert ny i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Balkongdør tetter ikke mot pakninger og er ikke vindtett, medfører varmetap og at vann kan blåse inn.

Det er ikke montert beslag under balkongdøren, kan medføre at vann trenger inn under døren og at det oppstår skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren må justeres slik at den tetter skikkelig.

Beslag under døren må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning mellom dørbladene.



Mangler beslag under dør.

ⓘ TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført terrasser på nord og sørvest side av boligen, utført etter 2015.

Utført med impregnerte materialer.

Tilstandsrapport

Terrasse på nordside er overbygd med tak som er tekket med plastplater, deler av taket er en terrasse markise med elektrisk drift som er felt inn i takkonstruksjonen.

Overflater har behov for normalt vedlikehold, med renhold og overflatebehandling.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk på trappene og trapp på nordside er veldig smal og bratt, og har stor avstand mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må bygges rekkverk på trappene og trapp på nordside bør bygges om slik at den ikke er så bratt og smal.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom, på vegger og himlinger er det malt panel.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Planavvik i stue utgjør 32mm målt i hele rommet.
Planavvik i entre utgjør 23mm målt i hele rommet.
Det er svikt i underlag for laminat på soverom med køyeseng, uvisst hva som er årsak.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Det må undersøkes ytterligere hva som er årsak til glippe under gulvlist på soverommet, kostnad for dette medtatt.
Om gulver skal rettes opp vil det trolig påløpe kostnader på ca 100 tusen kroner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svikt underlag laminat, stor glippe under gulvlist.

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettklinkerelementer ut fra det som er synlig på kaldloftet, det kan være at pipen er utført med teglstein fra bunn opp til loft.
Det er murt en åpen peis og montert vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.

Tilstandsrapport

Medfører risiko for skade på gulv ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer. Avstand fra luke til brennbar vegg er under 30 cm, medfører økt risiko for brann spredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbar vegg må beskyttes med ubrennbare materialer.

Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav.

Anlegget har ikke hatt tilsyn eller feiing ut fra opplysninger fra brannforebyggende enhet, anbefaler derfor at anlegget blir kontrollert før bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke.

TG 10 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Arealet er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypekjeller er ikke tilgjengelig og det er ikke synlige lufter ventiler i tilbygg, kun en ventil synlig på den eldste delen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter.

Det bør monteres flere lufterventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kun en ventil synlig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørbled og malte trekarmer.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble totalrenovert i 2022.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater med innfelte lamper i himlingen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

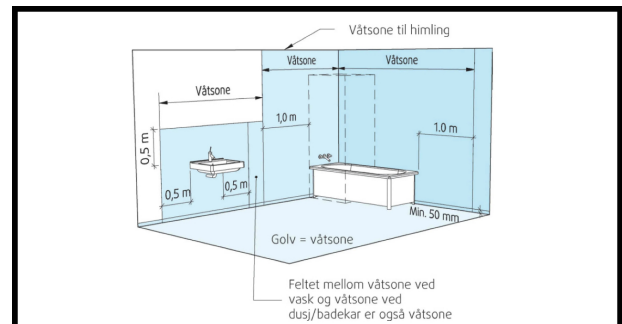
Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omfang våtzone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er godt fall til sluket på hele gulvet, fra gulv ved dør til sluk 67mm inkludert nedsenk i dusjnisen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Nedsenk i dusjnise

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg og dusjforheng, servant med heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg med vann installasjoner er tømmervegger og yttervegger, hulltaking ikke mulig. Overflatesøk utført uten å påvise noe unormalt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Overflate søk utført i dusjnise på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Innredningen ble montert ny i 2018. Det medfølger komfyr og kjøl/fryseskap, ukjent alder på hvitevarer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

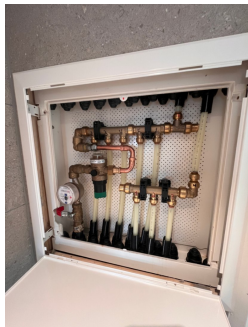


TEKNISKE INSTALLASJONER

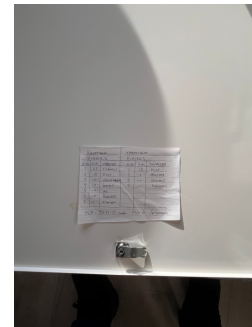
TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet.

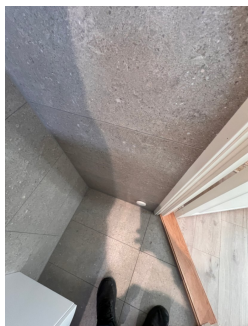
Årstall: 2022



Skap med merkede kurser og stoppekran samt vannmåler.
Dør/plate i selve skapet er montert etter befaringen.



Kursoversikt



Avløp fra fordelerskap



Vannrør til kjøkken er isolert på kaldloftet.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er utført med plastrør på det som er synlig. Anlegget er utskiftet i årene 2018-2022

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, dette vil medføre ekstra arbeider om anlegget går tett ved at for eksempel toalettet må demonteres. Lufting er utført med en Durgoventil, dette er ikke en god løsning, men fungerer. Slike ventiler har begrenset levetid og bør følges med på.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å føre luftingen ut over tak og montere stakeluke om dette er mulig.
Anbefaler at fagkyndig konsulteres, kostnad for vurdering medtatt, ikke utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Durgoventil.

TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badet, 112 liter, 2022 modell. Fast elektrisk tilkobling.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

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

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring anlegget har 9 underkurser hvorav 1 stk 16A, 2 stk 15A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser.

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.

Det meste av det elektriske anlegget ser ut for å være byttet i senere år, men det er ikke fremvist opplysninger om hele anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Alle arbeider utført av godkjent installatør i nåværende eiers tid, ukjent før dette.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført arbeider i forbindelse med renovering av bad og kjøkken samt oppussing av soverommene og entre.

Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeidene med stue og bad datert 10.2.2022

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE 1.7.1994

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med naturstein på den eldste delen og lettklinkerblokker på tilbyggene.
Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte sprekker i natursteins muren, normalt på slike murer.

Grunnmur av lettklinker er ikke pusset, det medfører at det lettere kan gro på muren, noe som vil redusere levetiden. Muren trekker dessuten mer vann når det ikke er behandlet på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur av lettklinker bør pusse/slemmes på utside.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrengforhold

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette medfører tidvis stor vanntilførsel ned mot bygningene.
Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Stormflo vil kunne få betydning for adkomst ut fra aktsomhets kart.

Terrenget på nordvest side medfører tidvis stor tilførsel av vann inn mot grunnmuren, det kan bli stående vann på deler av arealet mellom boligen og fjellveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lede vannet vekk fra dette arealet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nordvest for boligen



Nordvest for uthus



Nordvest for uthus

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør som er lagt i 2000 ut fra dato på ferdig melding VA anlegg.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon



Utvendig stoppekrane er i denne kummen, det var isolert nede i kummen, derfor ikke bilde av kranen.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Ut fra dato på tegning er bygningen oppført i 1996

Standard

Ca halvparten av bygningen er innredet og benyttes til gjesterom, øvrig del er en uisolert bod.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på ringmur av betong og har støpt gulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning.

Plassbygget selvbærende takkonstruksjon med undertak av stålplater som er tekket med eldre teglstein. Takrenner og nedløp av stål. Malte isolerte ytterdører, malte vinduer med koblede glassrammer. Det er innlagt strøm og lys.

Deler av bygningen er innredet og benyttet til gjesterom, det er ingen opplysninger som tyder på at denne bruksendringen er byggesøkt.

Bygningen har noe behov for utbedringer da det er enkelte klednings bord med råteskader og dørblad til gjesterommet er fuktskadet.

Det er ikke utført noen utvidet kontroll av denne bygningen, det kan derfor være feil/mangler som ikke er opplyst om.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 050 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleindeling

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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypeloft					
Etasje	50			50	49
Krypkjeller					
SUM	50				49
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypeloft	Uinredet loft		
Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Areal i kryperom og på kaldloft er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er kun fremvist en fasade tegning av nordøst side av bygningen, denne stemmer ikke med faktiske forhold, tegningen viser kun ett vindu og det er montert 2 stk vinduer i veggen. Fasade endringer er søknads pliktige tiltak.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Etasjehøyde er lav i alle rommene unntatt i stuen. På kjøkken 1,98m, på soverommene 1,93m og i entre og bad ca 2m.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Soverom , Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremvist tegninger, men disse er ikke stemplet av kommunen.

Tegning stemmer ikke med faktiske forhold, bygningen er større enn vist på tegningen og deler av bygningen er innredet til gjesterom/soverom. Bruksendring er søknadspliktig.

Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad vedrørende dette.

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	50	0
Anneks	9	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bosse Fivel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	157		0	2552.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikenestrand 29

Hjemmelshaver

Fivel Bosse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Svalerødkilen like ved den offentlige badestranden.

Fin utsikt fra terrassen utover Svalerødkilen

På utsiden av Svalerødkilen finner man innfallsporten til Østfolds og Strømstads rikholdige skjærgård. Med hurtiggående båt er det kun ca. 15 minutter til Hvalerøyene, 30 minutter til Strømstad og 45 minutter til Kosterøyene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med etablert veilag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel, gjeldende fra 16.2.2023

Områdenavn i planen er BFR9.

Formål i planen er fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er stor og består av noe vei grunn der det er etablert noen parkeringsplasser, tomten inntil bygningene er opparbeidet med plenarealer, og terrasser som er delvis overbygget, det er plantet hekk mot veien.

Nordvest for bygningene består tomten av bratt fjell.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst heftelser på eiendommen som gjelder vei, vann og avløpsanlegg.

I dokumenter fra 9.4.2002 er det bestemt at det skal anlegges fartsdumper og at det skal skiltes i veien vedrørende fartsgrænse på 20 km, samt at det er en blindvei og at det er barn som kan leke på veien.

Det ble ikke funnet skilt eller fartsdumper.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
540 900	2024	Oppgitt i gebyr oversikt fra kommunen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunn og lednings kart	26.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på bygningene.	Finnes ikke		Nei
Brannforebyggende enhet	27.11.2024	Feier har ikke vært på tilsyn eller feiing på adressen.	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbok utskrift	16.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Det er fremvist en tegning av boligen, denne viser fasade nordøst, datert 8.4.1991 Tegning av uthus viser plan, snitt og fasader, datert 12.11.1995	Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplan	07.12.2023		Gjennomgått	60	Nei
Matrikkel rapport	26.11.2024		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigmelding VA anlegg	25.09.2000		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	18.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Diverse tinglyste dokumenter			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GY1049>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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