





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Penlia 67, 1794 SPONVIKA  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 23, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 19972-2037

Eiendomsverdi ref nr: SF1342

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard  
Hansen**  
Ingeniør og takstmann

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ingeniør Håvard Hansen AS



### Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

Håvard Hoff-Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@inghhansen.no  
402 23 246



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 høyt plassert i Svalerødkilen i Halden kommune. Hytta har eiet tomt som består av bebyggelse og terrasser, forøvrigt er det fjellterreng.

Hytta innehar en generell enkel standard. Det er ny kjøkkeninnredning i 2020, samt at pipen er rehabilitert med stålrør og nytt ildsted i 2021. Forøvrigt er det ikke utført noe vesentlig arbeid i senere tid.

Utvendig har hytta behov for vedlikehold og utbedringer.

Det er et frittstående annekstoppført i 2010 på nordsiden av eiendommen.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Eldre takshingel på overbygd inngangsparti.

Takrenner, nedløp og beslag av stål/plast. Helbeslått pipe over tak.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og sutaksplater. Det var opprinnelig et tak med lavtakvinkel på hytta, det har i ettertid blitt utført nye tresperrer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tredør med 3-lags isolerglass. Eldre skyvedør med 2-lags isolerglass.

Terrasser oppført i trekonstruksjon rundt hele fritidsboligen. Fundamentert på fjellgrunn.

Det er utvendig tretrapper i terrenget opp til hytta. Deler av trappene er felles med nabo.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Hytta har en enkel standard innvendig.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er isolert bjelkelag i den delen mot krypkjeller.

Hytta har mursteinspipe, men det er i 2021 montert stålrør i pipen. Peiovn plassert i stue i 2021.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har trepanel og baderomsplater i dusjsonen. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjnise og frittstående toalett.

Det er naturlig ventilering via ventil. Det er borret hull dørbblad for lufting.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Ingen utslag på skadelig fuktighet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er frittstående kjøl/fryseskap. Integreert stekovn, platetopp, micro og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utført i 2020.

Det er montert en el.vifte på vegg rett over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på det ene soverommet.

Åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap plassert på det ene soverommet. 35A hovedsikring med porselsikring og 7 fordelingskurser på 20A/4\*16A/2\*10A med både porsel-/automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Hytta har både gråstein- og betongmur. Tomten er skråener mot sør og øst.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er tilnyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Tretrapper i terreng utvendig.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Terrassen er ikke byggemeldt slik den er utført i dag,  
Terrassen er vesentlig større enn det som er godkjent på tegninger.

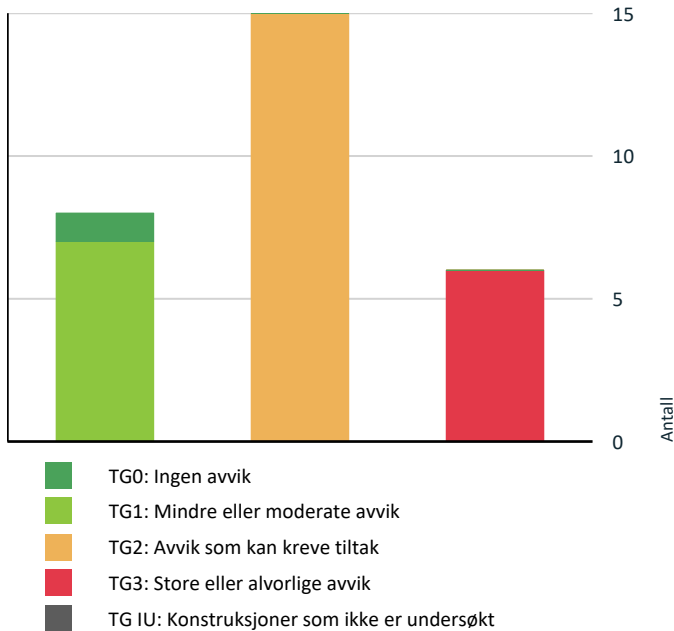
## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

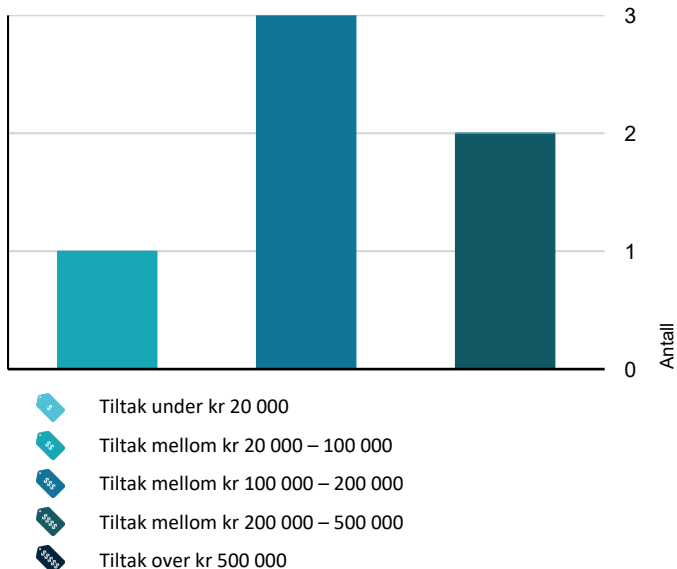
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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 > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1939

### Standard

Hytta har en enkel standard.

### Vedlikehold

Behov for utvendig vedlikehold og utbedringer.

### Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygg terrasse
1990	Tilbygg	To tilbygg mot øst.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Eldre takshingel på overbygd inngangsparti.

Det er undertak av sutaksplater.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rustangrep på stålplater.

Takplatene er modne for å skiftes pga alder og tilstand. Takshingel er moden for å skiftes.

Flere områder på loft hvor sutaksplater har ramlet ned, dette medfører til at det ikke er noe undertak på disse områdene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med hensyn til alder og tilstand bør takteking og undertak skiftes i nær fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende undertak på flere områder øker risikoen for vanninntrenging og skader på bygningen.

Tiltak bør iverksettes snarlig for å redusere risiko for fuktskader og kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål/plast.

Helbeslått pipe over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Takrenner, nedløp og beslag har en alder og tilstand som tilsier at det er modent for å skiftes samtidig med taktekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør skiftes ut i forbindelse med utskifting av takteking, for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av slitasje og redusert funksjon.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskader ved snøras fra taket, men det er ingen forskriftskrav med hensyn til alder på hytta.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er områder med råteskader på utvendig trekledning.

Kledning har generelt behov for å skiftes på hytta.

Det er registrert begrenset lufting bak trekledning.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet trekledning må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Dersom råteskadene ikke utbedres, er det risiko for at fukt og råte sprer seg til underliggende konstruksjoner.

Ved utskiftning av trekledning må bør det vurderes å utføre

etterisolerende tiltak før det monteres ny vindsperre.

Luftingen bak trekledning må også i forhold til dagens utlufting av trekledning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og sutaksplater.

Det var opprinnelig et tak med lavtakvinkel på hytta, det har i ettertid blitt utført nye tresperrer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er synlig fuktskjoler på sutaksplater, samt at det er flere områder hvor sutaksplater har ramlet ned.

Tresperrere er underdimensjonert i forhold til spennvidden på sperrere, dette medfører derfor til nedbøyning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må skiftes undertak samtidig med taktekket, for å forhindre at det kan oppstå videre fuktskader i konstruksjonen.

Underdimensjonerte tresperrer må holdes under oppsikt, det må ikke brukes annet undertak og taktekke enn produkter som er beregnet for lett tak.

Slik at nedbøyning ikke utvikler seg.



## ! TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra 80-tallet. Skiftet en glassrute i stue i 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med råteskader som har behov for å skiftes.

Vinduene forøvrigt har generelt behov for å skiftes pga alder.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt-/råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Øvrige vinduer bør vurderes for utskifting på grunn av alderen på disse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Tredør med 3-lags isolerglass.  
Eldre skyvedør med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er omfattende råteskader på skyvedør, det må medregnes å skifte ut denne.

Manglende beslagsløsning under ytterdøren.

Det er utettheter mellom karm og dørblad.

Det er registrert noe utvendig vedlikeholdsbehov på dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren med omfattende råteskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og fare for videre fuktskader i konstruksjonen.

Det bør monteres egnet beslag under ytterdøren for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Utettheter mellom karm og dørblad bør tettes for å redusere varmetap og forhindre kaldtrekk.

Det anbefales å utføre nødvendig utvendig vedlikehold på dørblad for å bevare levetiden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser oppført i trekonstruksjon rundt hele fritidsboligen.  
Fundamentert på fjellgrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i terrassene, samt områder med råteskader på rekkverk og terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og utskifting av skadde terrassebord og rekkverksdeler for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling og begrenset levetid.

Utføre godt vedlikehold på konstruksjonen forøvrigt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er utvendig tretrapper i terrenget opp til hytta.  
Deler av trappene er felles med nabo.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er områder med fukt-/råteskader i konstruksjonen, samt at det er skjevheter i trappene.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Det må utføres lokale utbedringer eller utskifting av råteskadete og skjeve deler for å sikre trappens funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av å ikke utbedre fukt- og råteskader er økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

GULV: Tregulv, belegg og tepper.

VEGG: Trepanel.

TAK: Trepanel.

Hytta har en enkel standard innvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på gulv ved skyvedør pga fuktinnslag.

Omfanget er ikke mulig å avdekke før det utføres inngrep i konstruksjonen.

Det er utført loakle utbedringer ved å legge fliser på deler av gulv.

Bruksslitasje på tregulv.

Tegn til fuktskadet trepanel under det ene stuevinduet mot øst.

Det er synlige skjevheter i taket i stuen.

Registrert missfarging på tepper på soverom.

Tegn til tidligere mus i hytta.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader ved skyvedør og under stuevinduet mot øst. Skadet materiale bør fjernes og erstattes, og årsaken til fuktinnslag må utbedres for å hindre videre skader på konstruksjonen.

Siden hytte innehar en enkel standard kan flere av avvikene utredres ved oppussing.

Tegn til tidligere mus bør følges opp med tiltak for å hindre ny inntrenging, da dette kan medføre lukt og skade på bygningsdeler.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er uisolert bjelkelag i den delen mot krypkjeller.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

#### 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 både i stue og hovedsoverom.

Noe mindre retningsavvik på øvrige rom.

Tydlig svank på gulv i stuen i områder hvor hytta tidligere har blitt tilbygd.

På hjørnet mot nordøst er tretrager til bjelkelaget plassert direkte på fjellet.

#### 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 fritidsbolig som dette. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Hytta har mursteinspipe, men det er i 2021 montert stålrør i pipen. Peiovn plassert i stue i 2021. Sotluke er plassert på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er ikke monter ubrennbar plate under sotluken.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ubrennbar plate under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.

Manglende plate øker faren for at det kan oppstå brannfare.



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller under store deler av hytta.

Pga størrelse på luke og høyden på krypkjeller er disse besikket fra luker.

Deler av krypkjeller er derfor ikke mulig å besikte.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det er tilsig av fuktighet på fjellgrunnen i krypkjeller.

Det er utført fuktmålinger som viser at fuktverdiene er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt.

Det er en del eddekopp kokonger i krypkjelleren, dette er tegn på at miljøet har høy luftfuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Tiltak:

Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Vedvarende høy fuktighet kan føre til råte og fuktskader på trekonstruksjoner, noe som kan redusere byggets levetid.

Tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen bør vurderes for å unngå fremtidig skader.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til baderommer går i anslaget ved funksjonsprøving.

### Konsekvens/tiltak

Justere døren til baderommet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingssøl på fronter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne malingssøl på fronter.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har trepanel og baderomsplater i dusjsonen. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduet er plassert i dusjsonen.

Registrert at panel har blitt noe fuktutsatt ved servant.

### Konsekvens/tiltak

Vinduet i dusjsonen anses å være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Det anbefales derfor ikke å dusje direkte på vegg på slike konstruksjoner med hensyn til fare for fuktskader.

Det anbefales å montere fuktbestandige plater bak servanten for å unngå videre fuktskader.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er utført nisje til dusjen med oppkant. Kun sluk i nisjen.

Målt lokalt fall forhold på 11mm. Oppkant på 10cm.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alderen på tettesjiktet.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Tettesjiktet bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av aldrende tettesjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjnise og frittstående toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil.  
Det er borret hull dørblad for lufting.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å montere el.vifte på baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på baderommet for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Ingen utslag på skadelig fuktighet.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Det er frittstående kjølfrysenskap. Integrert stekovn, platetopp, micro og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er utført i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er montert en el.vifte på vegg rett over platetopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke å anse som en fagmessige god løsning med hensyn til avtrekk for platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventilator for å sikre god et godt avtrekk over platetoppen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.  
Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.  
Det er varmekabel på vannledning ut til utvendig stoppekran, samt til vannrør til baderommet.  
Montert automatisk vannstopper på kjøkkenet.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på det ene soverommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Det mangler lufting i stue og hovedsoverom.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2020      Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

*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

Åpent elektrisk anlegg i boligen.  
el.skap plassert på det ene soverommet.

35A hovedsikring med porselsikring og 7 fordelingskurser på 20A/4\*16A/2\*10A med både porsel-/automatsikringer.  
Det er utført nytt elektrisk anlegg til kjøkken og 4 nye kurser i 2020.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent alder på det elektriske anlegget.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Alt som er utført siden 2020 er utført av elektrikerfirma iflg eier.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det opplyses om at det foreligger samsvarserklæring på arbeidet eier utført i 2020.**  
**Forøvrig finnes det ikke noe samsvarserklæring.**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det anbefales å utføre el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget har en eldre standard.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Hytta har både gråstein- og betongmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpen luke inntil krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luken bør utføres for å hindre at skadedyr får tilgang til krypkjelleren, da dette kan føre til skader på konstruksjonen.



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er skråener mot sør og øst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pga skrående fjellterreng er det områder med fall mot fritidsboligen. Det renner overvann igjennom krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter, men dette er vanskelig å få til så lenge hytta er plassert direkte på fjellgrunn og ligger i skrående terreng. Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

## Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er tilnyttet offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## 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 bygningsfagkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Tretrapper i terreng utvendig.

Det er rekkverk med høyde på 84cm og 93cm på terrassen.

Det er ikke utført radonmålinger og hytta er ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er lysåpninger over 10cm på terrassen.

Slike rekkverk er derfor ikke godkjente.

Rekkverket på 84cm er under kravet på oppføringstidspunktet. Det er krav til rekkverk/håndløper i trapper.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør bygges om eller forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Manglende eller for lave rekkverk med for store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko.

Ved utbedring av trapper bør det vurderes å montere rekkverk/håndløpere.

Der er ikke krav til å utføre radonmålinger på hytter.

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

### Byggeår

2010

### Kommentar

### Standard

Annekset har en standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

### Beskrivelse

Anneks oppført på fjellgrunn med stolpesko og lettklinkerblokker.  
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.  
Saltak utvendig tekket med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av stål.  
Isolerte ytterdører og vindu med 2-lags isolerglass.

Det har tidligere vært en lekkasje fra tilkobling til oppvaskmaskin i bod.  
Dette har medført til noe fuktskader langs gulvet.  
Noe vedlikeholdsbehov på anneks.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	63			63	52
<b>SUM</b>	<b>63</b>				<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Terrassen er ikke byggemeldt slik den er utført i dag, Terrassen er vesentlig større enn det som er godkjent på tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	25
<b>SUM</b>		<b>12</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Håvard Hoff-Hansen Per Kristian Johannessen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	149		0	408.8 m <sup>2</sup>	Matrikelopplysninger	Eiet

**Adresse**  
Penlia 67

**Hjemmelshaver**  
Anne Storm Johannessen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Penlia 67 ligger høyt plassert i Svalerødkilen i Halden kommune.  
Området består av frittliggende fritidsboliger.  
Eiendommen har god sol- og utsiktsforhold.  
Gode bade-/turmuligheter i området.  
3 km til påkjøringen til E6  
10 km til Nordby Shoppingscenter

### Adkomstvei

Tilkomst til hytta via privat vei og trapper i terrenget.  
Det betales årlig 3000,- kr i året pr parkeringsplass.  
Det leies båt plass til 6400,- kr i året.

### Tilknytning vann

Hytta er tilkoblet offentlig vann via privat vannlag.  
Det er utført varmekabel på rørene.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Det er felles stikkledning med flere naboer frem til offentlig kum iflg rekvirent.

### Regulering

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

### Om tomten

Det er eiet tomt som i all hovedsak består av terrasser, gangveier og fjellterreng.

### Tinglyste/andre forhold

2000/1355-1/2 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
29.03.2000 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:102  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:104  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:112  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:149  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:151  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:160  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:179  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Rettigheter på 3101-23/44, 3101-23/74, 3101-23/166

1991/176-1/2 ERKLÆRING/AVTALE  
15.01.1991 BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/3464-1/2 ERKLÆRING/AVTALE  
11.06.1990 BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900077-3/2 BESTEMMELSE OM VANNRETT  
08.05.1928

1928/900077-2/2 BESTEMMELSE OM VEG  
08.05.1928

## Skattetakst og formuesverdi

### Skattetakst

759 300

## Forsikring

<b>Selskap</b> Fremtind	<b>Avtalenr</b> 42187835/3	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger	04.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2026		Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	Egenerklæringsskjema

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig 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. 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 fem 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 tjenestetyster.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 funksjonssprøving 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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/SF1342>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon