

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kattestenveien 3 , 1784 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 1119

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m<sup>2</sup> BRA-i: 244 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 12218-1551

Eiendomsverdi ref nr: E12960

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



**TAKST**  
**FAG AS**

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

# Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Are Haugs-Eilertsen'.

Rolf Are Haugs-Eilertsen  
Uavhengig Takstingeniør  
rolf@takstfag.no  
916 14 878

Medlem av



# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen i Kattesteneveien 3 er en romslig bolig fra 1980 med normalt vedlikeholds nivå og flere oppgraderinger de siste årene, blant annet nye vinduer, dører, varmepumpe, kjøkken (2018) og rehabilitert pipe (2018). Boligen har totalt tre bad, hvor to er etablert i 2018, samt gode oppholdsrom både i hovedetasje og underetasje.

Tilstandsrapporten viser hovedsakelig aldersrelaterte forhold som er vanlige for boliger fra denne perioden. Det er registrert enkelte punkter som krever tiltak, særlig knyttet til tak, kledning, drenering og våtrom. Ett forhold er vurdert til TG3: gjelder motfall på badegulv i 1 etasje.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongstein. Det er lagt takshingel under takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket. Undertak av bordtro. Inspisert fra innside. Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Befart via stige på nordside, for øvrig kun fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Valmtak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Det er isolert med 20 cm på loft. Bygningen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass på 1 etasjen, to vinduer har blyglass, 2 lags isolerglass i underetasje. Vinduer er i hovedsak fra byggeåret, men enkelte er byttet. Bygningen har malt hoved ytterdør fra byggeåret og malt balkongdør i stue med 2 lags glass montert ny i 2020, malt balkongdør med 3 lags glass på soverom 1 etasje montert ny i 2026. Malt balkongdør på garderobesrom med 3 lags glass fra byggeåret. Ytterdør i underetasjen med malt overflate fra byggeåret. Eier har skiftet tetningslister på ytterdør 1 etasje etter befaringen. Altan i malt trevirke. Terrassemarkise montert. Steinlagt plattning på mark. Trapp opp til inngangsdører i treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og mdf-panel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er 2 løps pipe av lettklinkerelementer fra byggeår. Eier informerer om at pipen er rehabilitert med stålrør i det ene pipeløpet. Pipen har heldekkende beslag over tak. I underetasjen er det peis med innsats, kledd med skifer. Vedovn montert i stuen i første etasje. Piperehabilitering og vedovn er fra 2018.

Det er innhentet rapport fra feier. Pipen ble sist feiet i 2025. Det ble også utført et tilsyn i 2025. Ingen avvik eller anmerkninger. Underetasjen med grunnmur av leca fra byggeår. Det er gulv med laminat, fliser, beleg og malt betong. Eier har lagt laminatgulv over eldre tregulv i kjellerstue. Det ble målt planavvik på kjellerstue +-3 mm, målt med laser over hele gulvet. Det er panel på vegger og i himling. Noen rom har malte betongoverflater.

Det er plastsluk i den ene boden der varmtvannsbereder, fordelerstav til rør i rør anlegg og sentral for fuktensor til vannstopp er plassert. Her er det fliser på membran underlag med oppbrett på vegger og fall til sluket.

Overflater har varierende alder.

Malt tretrapp mellom etasjer med teppefliser som sklisikring på trinn.

Normale bruksmerker.

Det er montert formfreste kompaktdører i boligen, alle montert nye i 2018.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon via bilder og sjekklister på at det er smurt membran på gulv. Det er ikke synlige tegn til at det er noe membran på vegger. Badet er bygd nytt i 2018 i følge eier og mottatt dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran på gulv, dokumentert med bilder.

Det er synlig mansjett og membran under klemring i sluk.

Det er ikke mulig å se om det er noen form for tetteskikt på vegger.

Det er dokumentert at det er smurt membran inne i vegg der vannsistene til toalett er plassert.

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

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

#### Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon via bilder og sjekklister på at det er smurt membran på gulv. Det er ikke synlige tegn til at det er noe membran på vegger. Badet er bygd nytt i 2018 i følge eier og mottatt dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran på gulv, dokumentert med bilder.

Det er synlig mansjett og membran i sluk, under klemring.

Det er ikke mulig å se om det er noen form for tetteskikt på vegger.

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

Det er fordelerskap for vannrør i hybel på vegg.

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene i rommet.

Rommet ble utvidet og ombygd i 1998, overflater ble montert nye da. Vann og avløp er fra byggeåret.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i halve gulvet.

Det ble målt fall fra sluk mot dør på 6 mm. Det er en terskel på 8 cm ut mot gangen. Det er ikke synlig oppbrett av membran på terskel.

Det er plastsluk fra byggeåret og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har dusjkabinett, utslagsvask nedfelt i benkeplate og

# Beskrivelse av eiendommen

opplegg for vaskemaskin.  
Det er ventil i himling og tilluft under dør.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Det er integrert oppvaskmaskin, plass til komfyr og kjøleskap.  
Kitchenboard-plater montert på vegg over benken.  
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Det er integrert induksjon koketopp, stekeovn, kombinert micro/stekeovn, oppvaskmaskin, vannstoppesystem og komfyrvakt.  
Side by side kjøl/fryseskap. Stekeovn montert ny i 2025, øvrige hvtevarer fra 2018.  
Kitchenboard-plater på vegg over benken.  
Normale bruksmerker.  
Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert toalett og servant.  
Ventil i himling og tilluft under dør.  
Vannstopp montert i benkeskap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Fordelerskap for plastrør, stakeluke og stoppekran er i bod i underetasjen.  
Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget er byttet, men det meste fra byggeåret.  
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventil i karm på enkelte vinduer, ventiler med pollenfilter på enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.  
Det er installert luft-til-luft varmpumpe. Varmepumpen er fra 2025.  
Det må beregnes jevnlig service og filterbytte.  
Varmtvannsbereder er plassert på bod med sluk i gulv, 287 liter, 2017 modell montert i 2018 ifølge eier.  
Hovedsikringsskap med 16 kurser og en hovedsikring på 50 amp.  
Det er et ekstra sikringsskap i underetasjen med 7 kurser og 32 amp hovedsikring.  
Det er lagt inn 3FAS.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig drensplast rundt deler av boligen.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig.  
Ukjent fundamentering.  
Skrånende tomt med noe synlig fjell og naturtomt.  
Avløpsrør av plast og vannledning av plast, synlig opp av gulv i underetasjen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold.  
Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i

henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det ene soverommet er i bruk som et garderobesrom.

## Bod

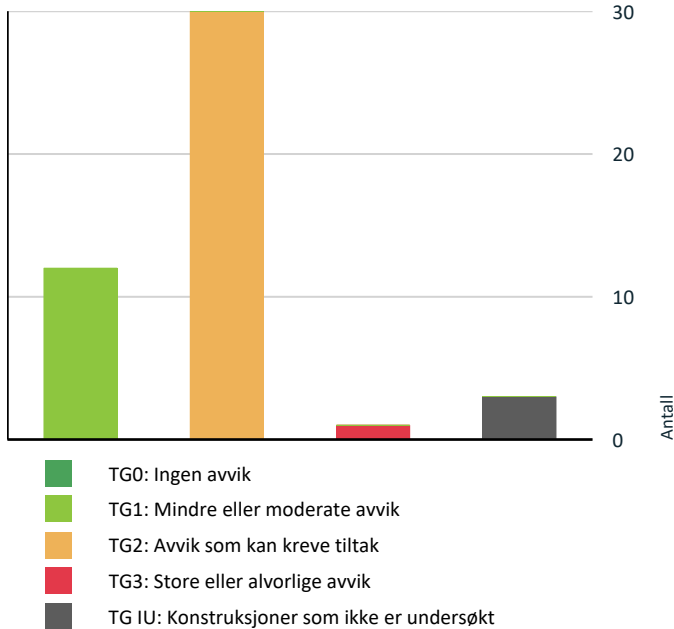
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

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

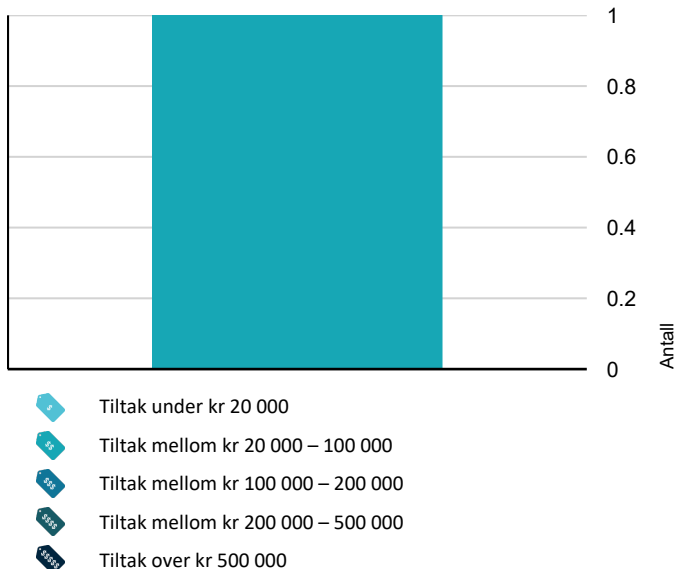
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. 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 under trapper 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.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

<b>Byggeår</b> 1980	<b>Kommentar</b> Ihht matrikkel
<b>Anvendelse</b> Bolig	
<b>Standard</b> Normal standard	
<b>Vedlikehold</b> Normalt vedlikehold	

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Skiftet vindu og terrassedør på det ene soverommet Montert nye tettelister på ytterdør
2025	Modernisering	Montert ny varmepumpe (Obs bygg) Ny brannslukker Skiftet vindu på et soverom Skiftet tetningslister på de store stuevinduene
2020	Modernisering	Montert ny terrassedør i stue
2018	Modernisering	Skiftet ut innvendige dører Nytt toalett og servant på wc Montert ny loftsluke Ny varmtvannsbereder
2018	Modernisering	Etablert to nye bad i underetasjen (Comfort Halden) Nytt vindu på bad i underetasjen
2018	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning inkl hvitevarer
2018	Modernisering	Rehabiliter pipe og montert ny vedovn (Varmefag Halden/Fyr og Flamme)
1998	Modernisering	Oppgradert og utvidet bad i første etasje

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongstein. Det er lagt takshingel under takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket. Undertak av bordtro. Inspisert fra innside.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Kanal for avkast over tak fra ventilator mangler delvis isolasjon på kaldloftet, dette kan medføre kondensvann som kan skade himlingen. Taket er mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rør som går igjennom loftet må isoleres for å unngå kondensering.



Kanal fra kjøkken uisolert

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Befart via stige på nordside, for øvrig kun fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

#### 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.

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvar på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er stedvis lusinger i nedkant av kledningen som blokkerer lufting bak kledningen.

Noe manglende musesperre.

Det er flass og bobler i maling på kledning.

Løsning med beslag i nedkant på bordkledning langs altan er ikke fagmessig utført, det er enkelte råteskader på kledningen i forbindelse med dette. Det må påregnes behov for utskifting av noe kledning, beslagløsning må endres i forbindelse med dette.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Musebånd/lusing må etableres for å unngå skadedyr inne i veggkonstruksjonen.



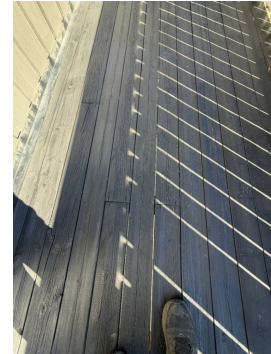
Mangler musesperre



Lusinger stenger for lufting



Råteskader på kledning



Beslag i bunn på kledning

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

### Beskrivelse

Valmtak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Det er isolert med 20 cm på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis ikke luftespalte mellom undertak og isolasjon, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for skader på taktro og sperrer.

Dampspærre rundt rørgjennomføringer er ikke tilfredsstillende tettet med tape, avvik kan medføre at fuktig varm luft kommer opp på kaldloftet med påfølgende risiko for kondens dannelse.

Deler av loftet har mangler på isolering, medfører varmetap og frost rim på undertak. Det er ikke montert raftepapp/vindspærre der det ikke er isolert helt ut mot undertak, reduserer effekten på isolasjon i himling da den ikke er vindtett.

Det er noe heng i takutstikk over bred del av altan på sørside av boligen. Takutstikket er stort og noe heng er naturlig over tid, avvik medfører at takrenner vil få feil fall og det blir stående vann i disse, det bør vurderes tiltak for å understøtte konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak med vindspærre på isolasjon der dette mangler og etablering av lufting langs rafter. Oppretting av konstruksjon med understøtting bør vurderes, taket er utsatt i dette området om det blir mye snølast.

Tetting av dampspærre rundt rørgjennomføringer bør utføres.

# Tilstandsrapport



Mangler vindsperre i ende på isolasjon



Heng på takkonstruksjon



Manglende lufting langs raft/over yttervegg

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass på 1 etasjen, to vinduer har blyglass, 2 lags isolerglass i underetasje. Vinduer er i hovedsak fra byggeåret, men enkelte er byttet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe merker etter kondensvann på enkelte vinduer, Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer. Det er harde pakninger, noe som kan medføre luftlekkasjer/trekk. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte. Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vinduene er noe malingslitt utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Omramming med råteskader.  
Værslitt utside av vindu



Omramming

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør fra byggeåret og malt balkongdør i stue med 2 lags glass montert ny i 2020, malt balkongdør med 3 lags glass på soverom 1 etasje montert ny i 2026. Malt balkongdør på garderoberoom med 3 lags glass fra byggeåret. Ytterdør i underetasjen med malt overflate fra byggeåret. Eier har skiftet tetningslister på ytterdør 1 etasje etter befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan i malt trevirke. Terrassemarkise montert.  
Steinlagt platting på mark.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket på terrassen er noe skjevt. Terrassebordene er slitt.  
Terrassemarkise er fra byggeår. Synlig bleking og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp opp til inngangsdører i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen uten for balkongdør til garderobesrom har dårlig  
fundamentering og noe skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fundamentet til trappen må utbedres slik at trappen rettes opp/sikres  
bedre.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.  
Veggene har malte plater og mdf-panel.  
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten skade på gulv i gangen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normale bruksmerker med tanke på alder. Det er ikke behov for  
umiddelbare tiltak.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Etasjeskille over hybel er  
utført med lecaplank.

Planavvik på 10-20 mm målt i stue og gang i første etasje, målt med  
laser over hele gulvet.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil  
imidertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak  
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man  
vurdere slike tiltak.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er 2 løps pipe av lettklinkerelementer fra byggeår. Eier informerer  
om at pipen er rehabilitert med stålør i det ene pipeløpet. Pipen har  
heldekkende beslag over tak.

I underetasjen er det peis med innsats, kledd med skifer.

Vedovn montert i stuen i første etasje.

Piperehabilitering og vedovn er fra 2018.

Det er innhentet rapport fra feier. Pipen ble sist feiet i 2025. Det ble  
også utført et tilsyn i 2025. Ingen avvik eller anmerkninger.



Sotluke rehabilitert pipeløp.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasje med grunnmur av leca fra byggeår.

Det er gulv med laminat, fliser, belegg og malt betong. Eier har lagt  
laminatgulv over eldre tregulv i kjellerstue. Det ble målt planavvik på  
kjellerstue +-3 mm, målt med laser over hele gulvet.

Det er panel på vegger og i himling. Noen rom har malte  
betongoverflater.

Det er plastluk i den ene boden der varmtvannsbereder, fordelerstav til  
rør i rør anlegg og sentral for fuktsensor til vannstopp er plassert. Her er  
det fliser på membran underlag med oppbrett på vegger og fall til  
sluket.

Overflater har varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

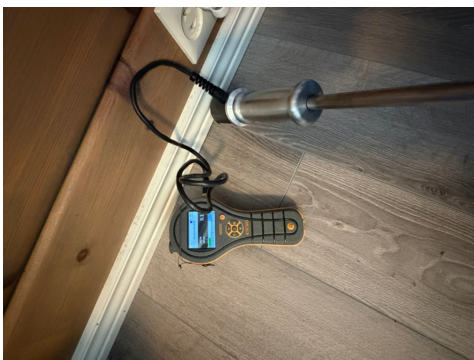
Det ble målt med hammerelektrode under gulvlist i kjellerstue. Det ble målt opp til 9,1 vekt% som defineres som tørt.  
Det ble hullborret i vegg under terreng under trapp. Fuktmåling utført i bunnsvill i vegg. Det ble målt opp til 12.7 vekt%.  
Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte.

Det ble målt fuktindikasjoner på over 200 på gulv og 180 på vegger.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.



## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjer med teppefliser som sklisikring på trinn. Normale bruksmerker.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er montert formfreste kompaktdører i boligen, alle montert nye i 2018.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD 1

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon via bilder og sjekklister på at det er smurt membran på gulv. Det er ikke synlige tegn til at det er noe membran på vegger. Badet er bygd nytt i 2018 i følge eier og mottatt dokumentasjon.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD 1

# Tilstandsrapport

## TC 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke dokumentert at det er membran på vegger.

Det mangler silikon i overgang toalett/vegg. Dette kan føre til at det kommer fukt bak toalettskålen. Dette gir økt fuktbelastning på overflater og bakenfor liggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er etablert membran/tettesjikt på vegger. Om dette ikke kan dokumenteres eller påvises må det gjøres tiltak for å utbedre dette. Skade vil kunne oppstå om det ikke gjøres tiltak.



UNDERETASJE > BAD 1

## TC 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det er ikke mulig å se om det er etablert en oppbrett med vanntett membran under døren som ligger minst 25mm over sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må undersøkes ytterligere om det er etablert vanntett oppkant under døren.

For å lukke avviket må fall bygges riktig og vanntett oppkant under dør etableres.



Usikker oppkant under dør

UNDERETASJE > BAD 1

## TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran på gulv, dokumentert med bilder.

Det er synlig mansjett og membran under klemring i sluk.

Det er ikke mulig å se om det er noen form for tettesjikt på vegger.

Det er dokumentert at det er smurt membran inne i vegg der vannsisterne til toalett er plassert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Sluker er plassert under badekar og dusjkabinett, noe redusert tilgjengelighet, men mulig å rengjøre/inspisere når utstyret flyttes.

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende

membran/tekkesjikt på vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Rengjøring og inspeksjon av sluker bør utføres regelmessig for å sikre en god funksjon.  
Det må undersøkes ytterligere om det er membran/tetteskikt på vegger.



Under dusjkabinett



Under badekar

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Aktuelle vegger er murt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon via bilder og sjekklister på at det er smurt membran på gulv. Det er ikke synlige tegn til at det er noe membran på vegger. Badet er bygd nytt i 2018 i følge eier og mottatt dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke dokumentert at det er membran på vegger. Manglende tetteskikt gir økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner og vil medføre skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er etablert membran/tetteskikt på vegger. Om dette ikke kan dokumenteres eller påvises må det gjøres tiltak for å utbedre dette. Skade vil kunne oppstå om det ikke gjøres tiltak.



## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brytter/knuser om den får hard belastning.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det er ikke etablert en oppbrett med vanntett membran under døren som ligger minst 25mm over sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å lukke avviket må fall bygges riktig og vanntett oppkant under dør etableres.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran på gulv, dokumentert med bilder. Det er synlig mansjett og membran i sluk, under klemring. Det er ikke mulig å se om det er noen form for tettesjikt på vegger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett, noe redusert tilgjengelighet, men mulig å rengjøre/inspisere når utstyret flyttes.

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og inspeksjon av sluker bør utføres regelmessig for å sikre en god funksjon.

Det må undersøkes ytterligere om det er membran/tettesjikt på vegger.



## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Det er fordelerskap for vannrør i hybel på vegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Aktuelle vegger for hullboring er av betong/mur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene i rommet. Rommet ble utvidet og ombygd i 1998, overflater ble montert nye da. Vann og avløp er fra byggeåret.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

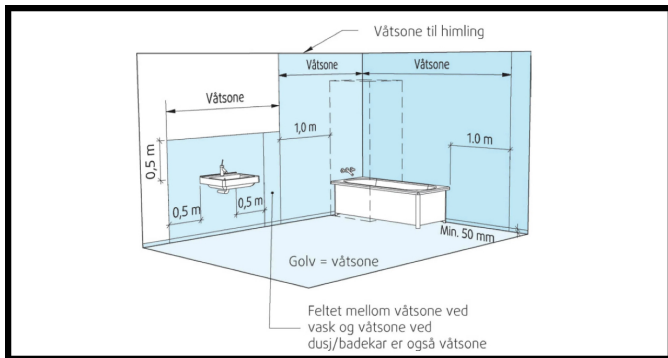
## Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er diverse hull i vegger etter demontert utstyr.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Omfang våtzone

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i halve gulvet. Det ble målt fall fra sluk mot dør på 6 mm. Det er en terskel på 8 cm ut mot gangen. Det er ikke synlig oppbrett av membran på terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasjer på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er noe trapping i flis og utflytende fuger.

Det er motfall til sluk på deler av gulvet.

Det er fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brykker/knuser om den får hard belastning.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det etableres riktig fall til sluket i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på gulv og vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett, utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ventil i himling og tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Himlings plate ved ventil har noe fuktsvelling, årsak er kondensvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Tilliggende rom er toalettrom med våtsone

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, plass til komfyr og kjøleskap. Kitchenboard-plater montert på vegg over benken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt. Normale bruksmerker på innredningen.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert induksjon koketopp, stekeovn, kombinert micro/stekeovn, oppvaskmaskin, vannstoppesystem og komfyrvakt. Side by side kjøl/frysenskap. Stekeovn montert ny i 2025, øvrige hvitevarer fra 2018. Kitchenboard-plater på vegg over benken. Normale bruksmerker.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinyl klikkgulv har en skjøl som er åpen og skjøter er ikke tilstrekkelig side forskjøvet slik legges anvisning anbefaler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpen skjøl medfører at vann kan komme ned under gulvoverflaten. Bør utbedres.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det er montert toalett og servant. Ventil i himling og tilluft under dør. Vannstopp montert i benkeskap.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende mekanisk avtrekk medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fordelerskap for plastrør, stakeluke og stoppekran er i bod i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Alder gjelder eldre kobberrør.

Det mangler tettemuffer på kjøkken i begge etasjer. Manglende tettemuffer medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkken og ikke i fordeler skapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget er byttet, men det meste fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Plastrør har en forventet levetid på ca 50-60 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventil i karm på enkelte vinduer, ventiler med pollenfilter på enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

# Tilstandsrapport

## TC 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2025. Det må beregnes jevnlig service og filterbytte.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bod med sluk i gulv, 287 liter, 2017 modell montert i 2018 ifølge eier.

Årstall: 2018 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

Hovedsikringsskap med 16 kurser og en hovedsikring på 50 amp. Det er et ekstra sikringsskap i underetasjen med 7 kurser og 32 amp hovedsikring. Det er lagt inn 3FAS.

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.  
**1980 Anlegget er fra byggeåret, men det er lagt inn 3fas, oppgradert sikringsskap og satt opp nytt sikringsskap i underetasjen, dette ble utført i 2018.**

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

Ukjent

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

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ligger dokumentasjon i boligmappa.no fra 2018

### (Elektrikertjenesten) og 2024 (O. Hansen eftf).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei

7. Har det vært brann, 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 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.**

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

## TOMTEFORHOLD

### TC 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er synlig drengplast rundt deler av boligen.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er kun synlig fuksikring utvendig på deler av grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Ukjent fundamentering.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en horisontal sprek/riss i puss på østside av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekken bør tettes slik at det ikke kommer inn vann, vann i kombinasjon med frost vil kunne gjøre sprekken større.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt med noe synlig fjell og naturtomt.

### Vurdering av avvik:

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

Terrenget på nord og vest side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast, synlig opp av gulv i underetasjen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Plast rør har en forventet levetid på ca 50-60 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 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 bygningssakkyndige 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

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	118			118	
1. Etasje	126			126	59
Loft					
<b>SUM</b>	<b>244</b>				<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>244</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, bad 1, bad 2, gang med trapp, kjellerstue, matbod, klesbod, bod med sluk, gang		
1. Etasje	Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad/vaskerom, toalettrom		
Loft	Uinnredet loft		

## Kommentar

Takhøyder i første etasje er 2,38-2,40 meter.  
I underetasjen er det takhøyder på 2,18-2,43 meter.

Steinlagt område og terrasse er med som TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det ene soverommet er i bruk som et garderoberom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skiftet vindu og terrassedør på det ene soverommet  
Montert nye tettelister på ytterdør  
Montert ny varmepumpe (Obs bygg)  
Ny brannslukker  
Skiftet vindu på et soverom  
Skiftet tetningslister på de store stuevinduene

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
<b>SUM</b>		<b>31</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>31</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Jan Øystein Killingrød	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1119		0	1164 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kattestenveien 3

### Hjemmelshaver

Killingrød Jan Øystein, Henriksen Unni Elisabeth

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stenrød. Det er gangavstand til butikker, skole, bussholdeplass og turterreng.

### Adkomstvei

Privat stikkvei ut til kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.  
Reguleringsplan g-159 Stenrød-vest, regulert til boliger. 19 m<sup>2</sup> av eiendommen er regulert til kjørevei.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, gressplen og enkel beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Beskrivelse**

Enkel bod i treverk med plassbygde takstoler. Bodene har malt tredør og vinduer med enkelt lags glass.  
Tak tekket med betongtakstein.

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

## Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring

**Byggeår**

1984

**Kommentar**

Ihht matrikkel

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Beskrivelse**

Garasjen har støpt plate og ringmur. Reisverk i tre, kledd med malt trepanel.  
Valmet tak, tekket med betongtakstein.

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

## Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Skiftet kledning på bakveggen

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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