


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Pauliveien 230, 3185 SKOPPUM

 HORTEN kommune

 gnr. 63, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 390 m<sup>2</sup> BRA-i: 345 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 12451-2117

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DZ5408

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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.

# Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.

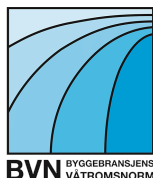


Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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 strakstiltak 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

Stor enebolig opprinnelig fra 1970. Ut fra tegninger bygget ut i 1980 og i 2000/03. All takteking er fra 2003. Kledning, beslag, vinduer, dører og porter med noe varierende alder. Det samme gjelder verandaer. Fuksikring på deler av bygget. Dette er fra 2003. Det er lagt ned ny avløpsledning til kommunalt nett i 2025. Det forekommer behov for vedlikehold og noe utbedringer på flere av de utvendige bygningsdelen.

Våtrommene er fra 2000 og 2005, preges noe av det. Kjøkken fra 2000 i normal stand. I tillegg et remontert grovkjøkken.

Overflater er i hovedsak i normal stand men på enkelte overflater forekommer merker eller slitasje. EL anlegg endel oppgradert over tid. El kontroll av lokalt tilsyn i 2024, avvik utbedret. VVS anlegg med varierende alder. Garasje og uthus er ikke teknisk vurdert.

Oppsummert en eiendom på 4,3 dekar med flere muligheter men bygningsmassen har noe behov for oppgradering/vedlikehold.

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak et tekket med glasert teglstein. Undertak av asfaltapp. Malte vindskier/israfter. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Utvendig renner og beslag består av aluminium og plastbelegg stål. Varierende alder.

Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt liggende panel i gavler. Varierende alder.

Saltakkonstruksjon av tre med varierende oppbygging

De er fra byggeårene. Kun deler av loft som er gulvet og tilgjengelig.

Mot øst kun deler av kneloft som har tilgang.

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980-2003. Et eldre med enkelt glass.

Teakfinerte ytterdør. Panelt boddør. Verandadører av treverk med 2 lags glass. Et par dører av stål. Teakfinert/beiset leddport med automatisk åpner. Varierende alder.

Veranda/terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1980 og 2003.

Verandaer på begge sider oppført på støpte fundamenter, ansatt mot fjell og stikkbjelker. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Der det er tett sjikt av sarnafil e.l. er det undergulv av trefiberplater.

Malt rekkverk av treverk.

Ukjent alder på tett sjikt men eldre en 2013.

Platting mot øst av impregnerte materialer.

Trapp i hagen impregnert treverk. Malt rekkverk

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, laminat, heltregulv og belegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, panelplater og takessplater. Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong.

Målinger 2.etg foretatt i soverom og stue med henholdsvis 10 og 11 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i stue og spisestue med henholdsvis 11 og 14 mm planavvik.

Målinger i kjeller er foretatt i soverommene mot øst. Begge med 5 mm planavvik.

3 stk element piper. Kombinert peisovn/parafinbrenner

2 stk plassmurte peiser med innsats + en utepeis.

Hulltaking er foretatt i soverom øst, uten å påvise unormale forhold vedrørende fukt. Vegg består av panel, dampspærre av plast, trekonstruksjon og forhudningspapp mot mur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,5

Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i kjeller uten registrerte skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon. ses i sammenheng med fuksikring/drenering og terrengforhold.

Krypkjeller ifb teknisk rom og bod.

Malt trapp med tepper i trinn. Heltre trapp til 2.etg

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1.etg

Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Underliggende membran i gulvet. Ukjent membranløsning på vegg. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc, dusj med vegger og badekar. Mekanisk avtrekk.

Fliser i dusjområdet er i 2013 lagt over opprinnelig.

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

### Bad kjeller

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusjnisje.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av en slik art som hindre dette.

Det er da benyttet fuktindikator på erfaringsmessige utsatte områder. Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringen i våte soner. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt.

Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Risikoen er at fukt i konstruksjonen kan oppstå uten at dette blir avslørt. Dette kan igjen føre til skader på konstruksjoner, sopp etc. På denne befaringen ble det ikke registrert unormale verdier.

### Vaskerom kjeller.

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av støpejern. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder eldre innredning, 2 kummer av stål og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkken.

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Benkeplate av stein

# Beskrivelse av eiendommen

med kum av rustfritt stål. Flislagt over benk. Integrert koketopp, stekeovn, mikroovn samt plass for oppvaskmaskin og stort eller dobbelt kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Grovkjøkken

Innredning med skrog av trefiberplater og finerte fronter.

Høytrykkslaminert benkeplate

Dette er en remontert innredning uten vann, avløp eller hvitevarer.

Deler av innredning er skjult av lagrede gjenstander.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk bod. Noe utskiftninger og suppleringer er gjort ifb. med ombygging.

Avløpsrør av soil og plast. Noe utskiftninger og suppleringer er gjort ifb. med ombygging.

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Det er montert 2 stk varmepumper. En i 2013 og en av forrige eier. Ukjent alder.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 19 fordelingskurser.

I tillegg et fordelingspanel med 63 amp. hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll fra stedlig EL tilsyn i 2024. Avvik er utbedret.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

Til fuktsikring er det benyttet Platon dremsplate eller tilsvarende.

Drensrør av plast. Dette kun på mur mot øst.

Grunnmur av betongblokker og lettklinkerblokker med pusslag.

Forblendet med teglstein ved inngang. Dette fra byggeårene.

Avløpsrør av plast. Lagt nye rør ut til koblingspunkt for kommunal ledning i 2025. Ukjent om det ble byttet rør helt inn til grunnmur.

Vannledning av plast. Trykktank fra 2001. Eier opplyser at det ved et tilfelle har kommet litt grus i vannet. Er filterboks på inntak men ukjent om det er i bruk.

Det er oljetank i stål plassert i teknisk rom. Ut fra måler skal det være noe brensel i bunn.

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

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende:

Terrasser, ute og innvendige trapper, radon, EL anlegg og rømningsvei.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er ikke plantegning for 2.etg med rominndeling.

Plantegning 1. etg og kjeller stemmer med dagens bruk foruten at det er anlagt en liten bod inn mot kryprom fra hall. På fasader er en dør i kjeller mot syd flyttet. Mot øst mangler 2 vinduer, også i kjeller. Bodvindu 1.etg mot vest er ikke tegnet inn. Dette er ut fra tegninger fra 2000.

### Garasje

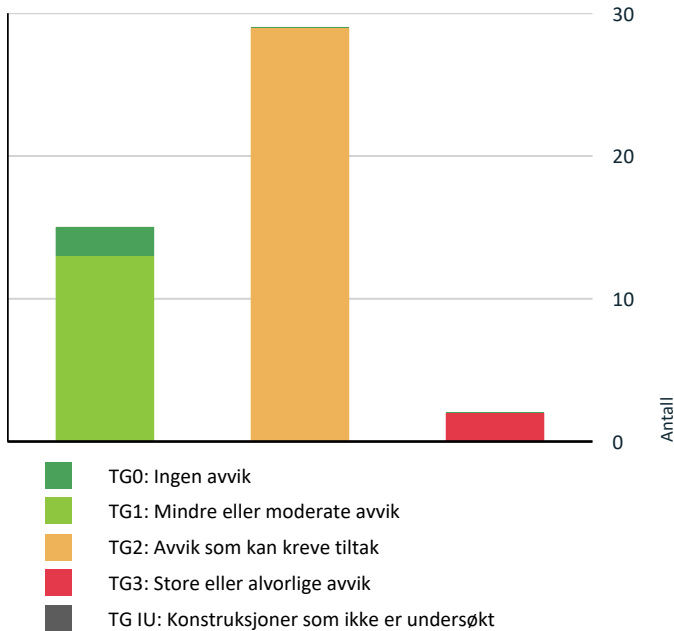
- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

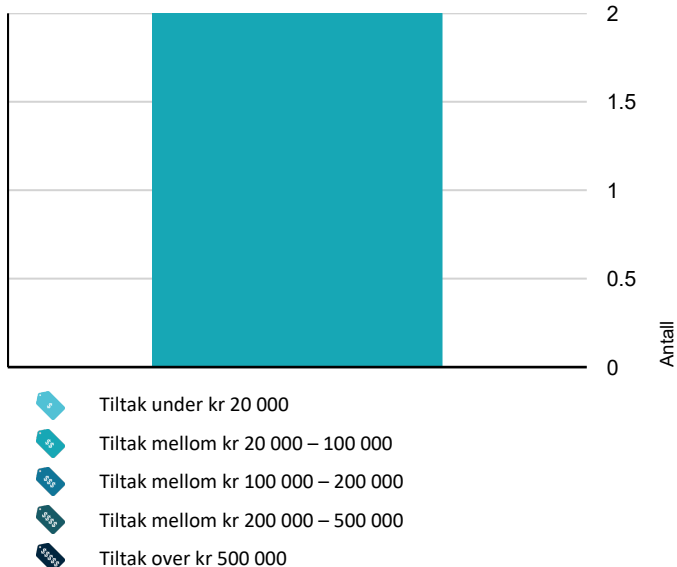
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Dører - Kjøkken-soverom

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råte i dør til kjøkken og fuktskade i verandadør fra soverom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råte og skjevheter i rekkverkene samt på platting mot øst. Skader også i enkelte verandabord. Stolper mot syd/kjeller er avsluttet under bakkenivå.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Avflassing og rust forekommer. Forekommer frostsprengning i nedløp. Ved midtre pipe er det fuktmerker på loftet.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Enkelte tilfeller med råte. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Veranda mot syd er avsluttet inntil kledning. På veranda ut fra soverom er kledning avsluttet nær gulvet. Begge steder er det fare for at fuktskader kan oppstå.

Det er noen mindre skjolder på gulv i karnapp kjøkken. Ukjent årsak.

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lagt isolasjon over spottkasser. Fuktkmerker ved en pipe. Forhøyde verdier. Registret noe skjevheter i himling spisestue.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Flere vinduer går på i karm. Et vannbrett har for lite fall. Høyt fuktnivå i enkelte hvor maling er flasset av.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe varierende vær og bruksslitasje. Forekommer kloremerker.

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

Det er påvist andre avvik:

Varierende slitasje på gulver. Forekommer noe merker og sprekker i skjøter. På kjøkken er det et par skjolder, ukjent årsak. Tilfeller av sprekker og rift i enkelte tapeter.(kjøkken).

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kommer noe fukt inn langs fjell.

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

Det er påvist andre avvik:

Malt trapp pregs av bruk.

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

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

Enkelte går på i karm/terskel

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

I varierende grad.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Skade på isolasjon til rør fra varmepumpe fra 2013.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist andre avvik:

Sprekk registret i mur garasje. Da deler av mur er skjult kan det ikke utelukkes andre sprekker. Lettklinkerblokker under karnapp mot nord er ikke pusset/slemmet.

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I keramiske og elastiske fuger. I tillegg svertesopp.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er avvik:

Sprekk i en flis. Forekommer svertesopp på elastiske fuger. Tilløp til bom der fliser er lagt på flis i dusjsonen. Terskel hindre fritt tilløp til sluk. Vann må da finne veien inn under badekar for å nå sluk nr 2.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ikke synlig membran i sluk under badekar.

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning. Fuktskade på innredning. Dusjvegger pregs av bruk.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i en flis ved gjennomføring. Porøse og misfargede fuger i dusjsonen.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis noe porøse og ufullstendige fuger i dusjsonen. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning. Det er påvist andre avvik:

Mindre skader forekommer på innredning. Noe bevegelsen i toalettskål. Pakning mellom vegg og skål har forskjøvet seg noe.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom(bad). Her har heller ikke vann fritt tilgang til sluk.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)









Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er benyttet plastfolie i vegg mot våtrom.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trapeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rømningsveiers bredde og høyde skal til sammen være 150 cm.  
I 2.etg på denne boligen er de totalt 146 cm.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

1980 Tilbygg

2003 Tilbygg

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak et teknet med glasert teglstein. Undertak av asfaltapp. Malte vindskier/israfter. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Utvendige renner og beslag består av aluminium og plastbelegg stål. Varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Avflassing og rust forekommer. Forekommer frostsprengning i nedløp. Ved midtre pipe er det fuktmerker på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med rust og avflassing bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og forlenge levetiden på renner, nedløp og beslag. Frostsprengte nedløp bør byttes ut, da de kan ha lekkasjer som kan føre til fuktbelastning på andre bygningsdeler. Pipebeslag må sjekkes om dette kan være årsak til fuktmerker på loftet.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt liggende panel i gavler. Varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte tilfeller med råte. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Veranda mot syd er avsluttet inntil kledning. På veranda ut fra soverom er kledning avsluttet nær gulvet. Begge steder er det fare for at fuktskader kan oppstå. Det er noen mindre skjolder på gulv i karnapp kjøkken. Ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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

Bytte kledningsbord med skader. Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag/vannbrett og kledning bør lages for å hindre mulighet for fuktskader. Større avstand fra verandabord og gulver. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til skjolder på kjøkkengulvet, da dette kan indikere skjulte fuktproblemer.



## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av tre med varierende oppbygging. De er fra byggeårene. Kun deler av loft som er gulvet og tilgjengelig. Mot øst kun deler av kneloft som har tilgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lagt isolasjon over spottkasser. Fuktmerker ved en pipe. Forhøyde verdier. Registret noe skjevheter i himling spisestue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsak til fukt ved pipe må undersøkes og utbedres for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på undertak. Isolasjon bør legges over spottkasser for å hindre varmetap og redusere risiko for kondens og fuktskader. Årsak til skjevheter i himling i spisestue bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere konstruksjonsmessige utfordringer som bør utbedres for å sikre byggets stabilitet.



# Tilstandsrapport



Noe varierende vær og bruksslitasje. Forekommer kloremerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og for å opprettholde lengst mulig levetid på dørene.

Justeringer bør utføres for å redusere unødig slitasje og sikre enklere betjening.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader som kan medføre behov for utskifting av dører eller økte vedlikeholdskostnader.



## ⚠ TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980-2003. Et eldre med enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold.

Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Flere vinduer går på i karm. Et vannbrett har for lite fall. Høyt fuktnivå i enkelte hvor maling er flasket av.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av utvendige overflater bør utføres for å hindre negativ utvikling og ytterligere forringelse, slik at levetiden på vinduene opprettholdes og risiko for skader på treverket reduseres.

Flere må justeres for å hindre unødig slitasje og lettere betjening.

Vannbrett må justeres slik at vann renner av brettet, ikke inn mot vindu.



## ⚠ TG 2 Dører

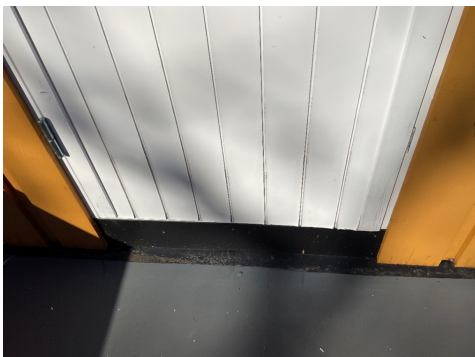
### Beskrivelse

Teakfinerte ytterdør. Panelt boddør. Verandadører av treverk med 2 lags glass. Et par dører av stål. Teakfinert/beiset leddport med automatisk åpner. Varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører - Kjøkken-soverom

### Beskrivelse

Veranda/terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1980 og 2003.

**Årstill:** 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råte i dør til kjøkken og fuktskade i verandadør fra soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Verandaer på begge sider oppført på støpte fundamenter, ansatt mot fjell og stikkbjelker. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Der det er tett sjikt av sarnafil e.l. er det undergulv av trefiberplater. Malt rekkverk av treverk.

Ukjent alder på tett sjikt men eldre en 2013.

Platting mot øst av impregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råte og skjevheter i rekkverkene samt på platting mot øst. Skader også i enkelte verandabord. Stolper mot syd/kjeller er avsluttet under bakkenivå.

### Konsekvens/tiltak

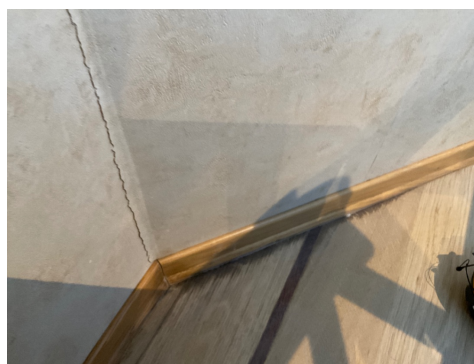
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk og skadde verandabord bør skiftes ut, og rekkverkene bør rettes opp for å sikre stabilitet og sikkerhet. Stolper som er avsluttet under bakkenivå må frigjøres for å hindre mulige råteskader og redusere risiko for svekket bæreevne. Vedlikehold av overflater bør gjennomføres for å forlenge levetiden på konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett, laminat, heltregulv og belegg . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, panelplater og takessplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Variierende slitasje på gulver. Forekommer noe merker og sprekker i skjøter. På kjøkken er det et par skjolder, ukjent årsak. Tilfeller av sprekker og rift i enkelte tapeter.(kjøkken).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer slik de er. Oppgraderinger etter egne behov. Årsak til skjolder på kjøkken bør utredes. Se også p.t veggkonstruksjon.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong.

Målinger 2.etg foretatt i soverom og stue med henholdsvis 10 og 11 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i stue og spisestue med henholdsvis 11 og 14 mm planavvik.

Målinger i kjeller er foretatt i soverommene mot øst. Begge med 5 mm planavvik.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

3 stk element piper. Kombinert peisovn/parafinbrenner  
2 stk plassmurte peiser med innsats + en utepeis.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom øst, uten å påvise unormale forhold vedrørende fukt. Vegg består av panel, dampsperre av plast, trekonstruksjon og forhudningspapp mot mur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,5

Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i kjeller uten registrerte skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon. ses i sammenheng med fuktsikring/drenering og terrengforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Dampsperre av plast bør fjernes ved eventuelle ombygginger, da denne kan hindre fukt i å fordampe fra konstruksjonen og dermed øke risikoen for skjulte fuktskader over tid.

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt for å oppdage eventuelle tegn til fuktproblemer tidlig.



## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Krypjkjeller ifb teknisk rom og bod.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

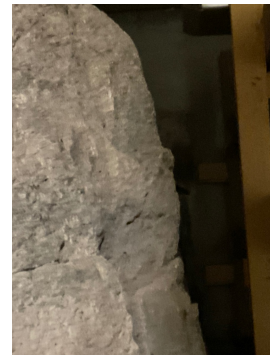
Kommer noe fukt inn langs fjell.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Fukt langs fjell bør begrenses så langt det lar seg gjøre.

Fukt inntrengning kan føre til økt risiko for sopp og skader på trekonstruksjoner, samt dårligere inn klima. Sørg for til enhver tid god utlufting.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt trapp med tepper i trinn. Heltre trapp til 2.etg

### Vurdering av avvik:

#### • Det er påvist andre avvik:

Malt trapp pregs av bruk.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Overflater bør behandles eller oppgraderes for å opprettholde et estetisk inntrykk og redusere muligheten for ytterligere slitasje.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte går på i karm/terskel

### Konsekvens/tiltak

#### • Enkelte dører må justeres.

Justering bør utføres for å hindre unødig slitasje og for å sikre lettere bruk av dørene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Underliggende membran i gulvet. Ukjent membranløsning på vegg. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc, dusj med vegger og badekar. Mekanisk avtrekk. Fliser i dusjområdet er i 2013 lagt over opprinnelig.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2000

##### Vurdering av avvik:

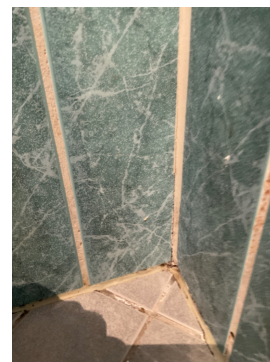
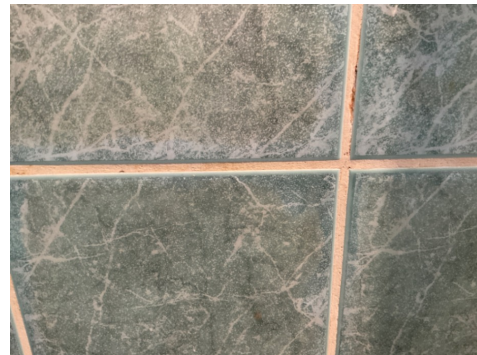
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I keramiske og elastiske fuger. I tillegg svertesopp.

##### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Elastiske fuger bør byttes ut, og det bør vurderes å utbedre keramiske fuger med riss eller sprekker. Svertesopp bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør kartlegges og utbedres for å hindre videre vekst. Konsekvens av manglende utbedring kan være at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og ytterligere soppvekst.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2000

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Sprekk i en flis. Forekommer svertesopp på elastiske fuger. Tilløp til bom der fliser er lagt på flis i dusjsonen. Terskel hindre fritt tilløp til sluk. Vann må da finne veien inn under badekar for å nå sluk nr 2.

##### Konsekvens/tiltak

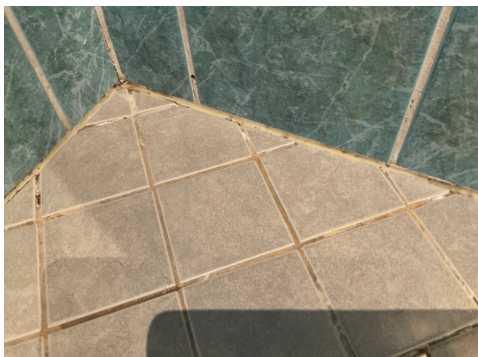
- Tiltak:
  - Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å bytte ut elastiske fuger for å hindre videre vekst av svertesopp. Det bør å lages en spalte i terskelen til dusjen for å sikre fritt tilløp til sluk og redusere risiko for at vann kan kommet ut i uønsket område.

Flisen med sprekk bør vurderes byttet ut, da den ligger i et område med normal ferdsel. Sprekk kan forverres over tid.

Bom under fliser kan føre til at fliser løsner. Ved negativ utvikling bør bytte vurderes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2000

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Ikke synlig membran i sluk under badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- 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.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk under badekar kan være et bi-sluk som er lagt over membranen. Om mulig undersøke dette på samme måte som veggmembran.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

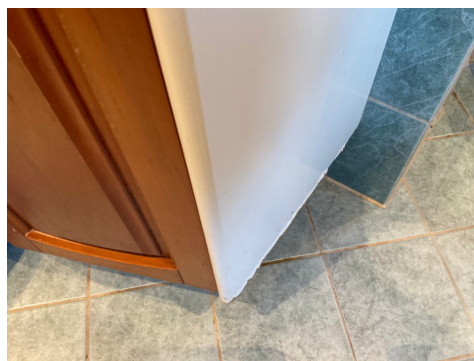
Årstall: 2000

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Fuktskade på innredning. Dusjvegger pregs av bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Skader på innredning bør utbedres for å hindre videre forringelse. Alternativt er å bytte innredning. Dusjvegger fungerer slik de er.



# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2000

1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

Årstall: 2000



KJELLER > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, vegghegt wc og dusjnisje.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i en flis ved gjennomføring. Porøse og misfargede fuger i dusjsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Porøse eller misfargede fuger i dusjsonen bør utbedres/byttes for å hindre vanninntrengning mot underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av slike skader kan være at fukt trenger inn bak fliser og fuger, noe som kan føre til skjulte fuktskader og skade på bygningsdeler.



KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis noe porøse og ufullstendige fuger i dusjsonen. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet. Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Porøse eller misfargede fuger i dusjsonen bør utbedres/byttes for å hindre vanninntrengning mot underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av slike skader kan være at fukt trenger inn bak fliser og fuger, noe som kan føre til skjulte fuktskader og skade på bygningsdeler. Det bør etableres tilfredsstillende tilgang til sluk fra hele rommet. Om mulig etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Dette for å sikre at vann ledes til andre rom. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.



## KJELLER > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på gulv og vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## KJELLER > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre skader forekommer på innredning. Noe bevegelsen i toalettskål. Pakning mellom vegg og skål har forskjøvet seg noe.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Pakning mellom vegg og toalettsskål bør utbedres, og skruer til WC bør etterstrammes for å sikre stabilitet. Innredningen fungerer, men skader bør vurderes utbedret for å hindre ytterligere forringelse.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2005

## KJELLER > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av en slik art som hindre dette. Det er da benyttet fuktindikator på erfaringsmessige utsatte områder. Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringen i våte soner. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Risikoen er at fukt i konstruksjonen kan oppstå uten at dette blir avslørt. Dette kan igjen føre til skader på konstruksjoner, sopp etc. På denne befaringen ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2005



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av støpejern. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder eldre innredning, 2 kummer av stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2005

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2005

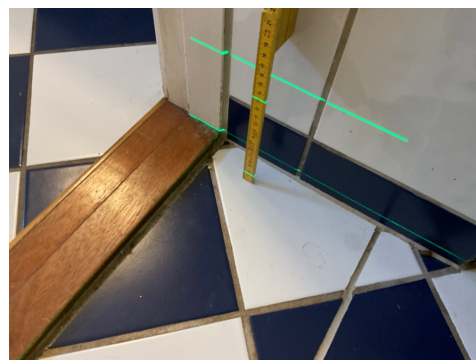
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom(bad). Her har heller ikke vann fritt tilgang til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Differansen mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel bør om mulig økes for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og andre rom.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på gulv og vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2005

## KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk ventilasjon til våtrommet. Manglende/dårlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.



KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er benyttet plastfolie i vegg mot våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne plastfolien ved fremtidige ombygginger eller oppussing, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Plastfolie kan hindre uttørking ved eventuell fuktinntrengning, noe som over tid kan føre til skjulte skader i veggen.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Benkeplate av stein med kum av rustfritt stål. Flislagt over benk. Integrert koketopp, stekeovn, mikroovn samt plass for oppvaskmaskin og stort eller dobbelt kjøleskap.

Årstall: 2000



## 1.ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > GROVKJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med skrog av trefiberplater og finerte fronter.  
Høytrykkslaminert benkeplate  
Dette er en remontert innredning uten vann, avløp eller hvitevarer. Deler av innredning er skjult av lagrede gjenstander.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk bod. Noe utskiftninger og suppleringer er gjort ifb. med ombygging.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

I varierende grad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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 utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldste vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert irr på rørene.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av svekket rørkvalitet.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av soil og plast. Noe utskiftninger og suppleringer er gjort ifb. med ombygging.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldste avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er montert 2 stk varmepumper. En i 2013 og en av forrige eier. Ukjent alder.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
  - Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Skade på isolasjon til rør fra varmepumpe fra 2013.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Isolasjonen på rørene bør utbedres for å hindre varmetap og følgeskader på anlegget. Skade på isolasjon kan føre til økte driftskostnader og forkortet levetid på varmepumpen. Service bør utføres på begge.



## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 19 fordelingskurser. I tillegg et fordelingspanel med 63 amp. hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll fra stedlig EL tilsyn i 2024. Avvik er utbedret.

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.

**1970**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Kun fra dagens eiers tid. De er fra 2017/19/20/21/22 og 2026.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek 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?

**Ja**

### Inntak og sikringskap

10. 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**

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

**Nei**

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

**Ja**

**Løs lampe i teknisk rom. Løse ledninger og åpne koblingsbokser på loftet. Et par sikringer i sikringskap med ukjent funksjon/kurs. EL kontroll fra lokalet el tilsyn er kun en stikkprøvekontroll. Avvik fra kontrollen er utbedret.**

**Ut fra alder på eldste del av anlegget, avvik og manglende dokumentasjon bør en fullstendig kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) .**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Til fuktsikring er det benyttet Platon drensplate eller tilsvarende. Drensrør av plast. Dette kun på mur mot øst.

Årstall: 2003



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betongblokker og lettklinkerblokker med pusslag. Forblendet med teglstein ved inngang. Dette fra byggeårene.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk registret i mur garasje. Da deler av mur er skjult kan det ikke utelukkes andre sprekker. Lettklinkerblokker under karnapp mot nord er ikke pusset/slemmet.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og skader bør utbedres for at murer skal være stabile og for å hindre fuktinntrenging.

Overflater bør pusset eller slemmes for å hindre fukt inntrenging. Dette er en anbefaling fra leverandør.



### ! TG 2 Terrengforhold

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren der dette er mulig. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Lagt nye rør ut til koblingspunkt for kommunal ledning i 2025. Ukjent om det ble byttet rør helt inn til grunnmur. Vannledning av plast. Trykktank fra 2001. Eier opplyser at det ved et tilfelle har kommet litt grus i vannet. Er filterboks på inntak men ukjent om det er i bruk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vannledninger samt vurdere tilstand og funksjon på filterboks og trykktank.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert vannkvalitet, lekkasjer eller driftsstans, samt økt risiko for plutselige kostnader ved svikt i eldre ledninger.



## TO 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank i stål plassert i teknisk rom. Ut fra måler skal det være noe brensel i bunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da opplegg og brenner ikke lenger er i bruk, bør tanken tømmes og eventuelt fjernes for å unngå risiko for lekkasje og forurensning fra gjenværende brensel.



## 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 bygningsfaglige 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

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Terrasser, innvendige trapper, radon, EL anlegg og rømningsvei.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rømningsveiers bredde og høyde skal til sammen være 150 cm. I 2.etg på denne boligen er de totalt 146 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyder og åpninger slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, samt montere manglende rekkverk og håndløper der dette mangler. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko.

Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

De deler av det elektriske anlegget som ikke er kontrollert, bør kontrolleres for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og redusere risikoen for brann eller elektrisk støt. Kontroll bør foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3).



# 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

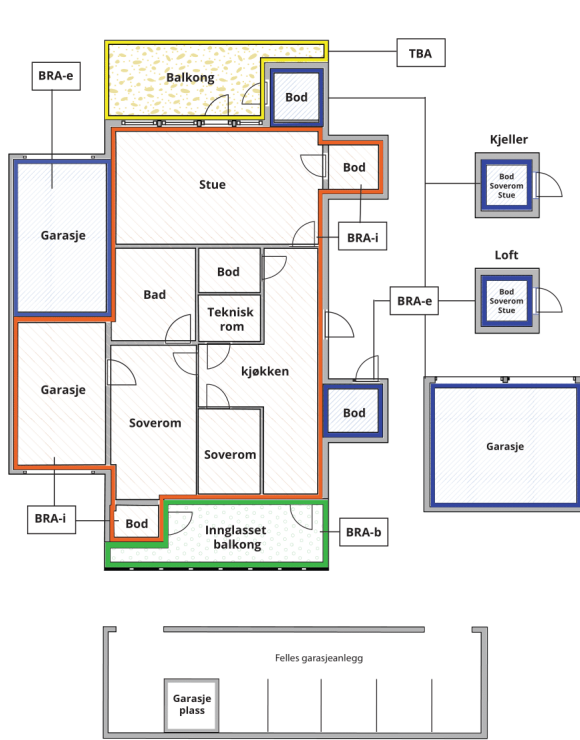
## Hva er måleverdig areal?

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.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	58			58		8	66
1.Etasje	193	5		198	90		198
Kjeller	94			94	7	8	102
<b>SUM</b>	<b>345</b>	<b>5</b>			<b>97</b>	<b>16</b>	<b>366</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>350</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Hall, stue, soverom/kontor, bod		
1.Etasje	Bad, kjøkken, grovkjøkken, soverom, spisestue, stuer 2 stk, kontor, trapperom, gang, walk-in closet	Bod	
Kjeller	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp, vindfang, gang, bod, garasje		

### Kommentar

Bod for brenselstank har lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke plantegning for 2.etg med rominndeling. Plantegning 1. etg og kjeller stemmer med dagens bruk foruten at det er anlagt en liten bod inn mot kryprom fra hall.

På fasader er en dør i kjeller mot syd flyttet. Mot øst mangler 2 vinduer, også i kjeller. Bodvindu 1.etg mot vest er ikke tegnet inn. Dette er ut fra tegninger fra 2000.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny varmtvannsbereder. Arbeider EL anlegg

## 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)		
1.Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagringsloft	
1.Etasje		Husdyrrom/lager, bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Hallgeir Schanche	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	63	11		0	4308.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Pauliveien 230

### Hjemmelshaver

Schanche Hallgeir

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen borehull på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, uthus og garasje. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2006

### Kommentar

### Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje oppført på løsmasser av pukk/grus. Gulver av betong med oppkant av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd med stående og liggende panel. Saltakkonstruksjon tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier. Renner og nedløp av lakkert stål. Dør av lakkert stål/alu. Leddportar av lakkert stål/alu med automatisk åpner. vinduer med 2 lags glass. Innlagt strøm.

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

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

1974

### Kommentar

### Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Uthus oppført på gulver av betong. Yttervegger i 1.etg består av lettklinkerblokker med pusslag. I 2.etg er det bindingsverk kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med lakkert stål/alu plater.

Utv. trapp av treverk. Porter og dører av treverk. Innlagt strøm

I tillegg er det åpne overbygde lagringsrom på sidene.

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

### Tilbygg / modernisering

1986 Tilbygg Om og påbygget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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