





Tilstandsrapport

-  Boligbygg med næringsdel
-  Andebuveien 981 , 3158 ANDEBU
-  SANDEFJORD kommune
-  # gnr. 216, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 12224-1657

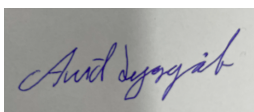
Eiendomsverdi ref nr: RR7908

Autorisert foretak: Metiri 2 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.

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink that reads "Arvid Lysgård".

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

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 straffeansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Rapporten omhandler en bolig. Underetasje er brukt som næringsdel i de senere år. Bygget er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. På eiendommen er det også oppført to uthus i tre. Alder på uthus og boligen er ukjent, men bygningsmassen er trolig fra tidlig 1900 tallet.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er blant annet observert fukt- og råteskader i trekledning og enkelte vinduer, samt at det er fuktmerker i undertak på loft. Det er fuktskader på veggplater i u. etg., og dette sees i sammenheng med blant annet redusert effekt på drenering. Badene er av eldre dato, og de bør påregnes renoverert. Uthusene er også fukt- og råteskadet, og disse byggende må renoveres.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det i 2018 ble registrert stokkmaur i boligen. Pelias skadedyrkontroll utførte tiltak mot maur. Om det fortsatt er maur i boligen i dag er forøvrig ukjent, dette da eiendommen har vært utleid og selger har ikke benyttet boligen de senere år.

Boligbygg med næringsdel

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med veggkonstruksjoner av tre med liggende trekledning, av eldre dato/byggeår. Tilbygg fra 1968 er oppført med vegger av pusset betongblokker e.l. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i knevegger. Det er også en luke i gavelvegg mot sør. Det er taktekkning med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Alder på taktekkning og beslag er ukjent, men det antas at taktekkningen er fra tidlig 1990-tallet. Bygningen har trevinduer med koblet glass, av eldre dato/byggeår og vinduer med PVC- karmen. Ytterdører i tre er av eldre dato. PVC- dør på balkong er trolig fra tidlig 2000 tallet. Balkong i tre av eldre dato. Det er tremmegulv i tre, med underliggende asfaltapp som taktekkning.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater er i hovedsak av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe oppussinger ved behov. Innvendig har boligen dører i tre og malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er pipe i pusset teglstein. Sotluke er plassert i underetasjen, og feieluke i 2. etasje. Det er vedovn i stuen, og det er opplyst at denne ble montert ca. 2022. For øvrig er pipe og sotluker fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg., trolig fra 1968. Rommet er innredet med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Bad i 2. etg., av eldre dato. Innredet med servant og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er belegg på gulv. Det er våtromsplater og noe fliser på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, av eldre dato. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er belegg på gulv.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg. Rommet har opprinnelse fra 1968, men det er lagt nytt laminatgulv i senere tid. Det er mekanisk vifte i tak. Det er malt tapet på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vanninntak i kobber med hoved- stoppekran på teknisk rom i u. etg. Det er kobberør, galvanisert stålrør og noe plastrør i bygget. Vannrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger. Det er avløpsrør av plast og noe støpejern. Avløpsrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger. Det er 2. stk. varmtvannsberedere i bygget, disse er plassert på teknisk rom i u. etg. Alder på varmtvannsberedere er ukjent, men det er opplyst at de er eldre en 20 år.

I u. etg. er det montert et mekanisk ventilasjonsanlegg. Alder på anlegget er ukjent, men det er av noe nyere dato. Det er montert flere varmpumper i boligen. Alder på disse varierer, men de er i hovedsak fra tidlig 2000t tallet. Den ene varmpumpen er av nyere dato.

Det er to sikringssskap med automatsikringer. Det ene skapet er plassert på kryploft og det andre skapet er plassert i u. etg. Det er opplyst at nye automatsikringer ble montert for en del år siden, og det ble i samme periode foretatt en del utskiftninger i u. etg. Ellers er deler av el- anlegget av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke registrert noen etablert drenering, utover naturlig drenerende masser, antatt fra byggeår. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendige avløpsrør er antatt å være av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt å være av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent, men de vurderes å være av eldre dato/byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus mot vest

- Det foreligger ikke tegninger

Boligbygg med næringsdel

- Det foreligger ikke tegninger

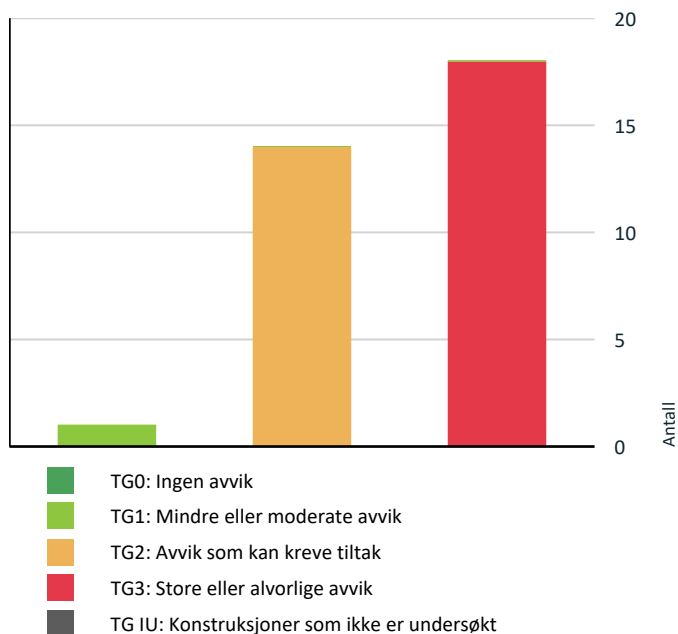
Sandefjord kommune opplyser at det ikke eksiterer tegninger eller ferdigattest fra da bygget ble oppført. Det eksiterer kun ferdigattest i forbindelse med tilbygget vindfang, bad og toalettrom som ble bygget i ca. 1968. Det er såldes ukjent for takstmann om bruken av bygget stemmer med hva som opprinnelig er søkt og godkjent. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Nærmere undersøkelse må påregnes.

Uthus mot øst

- Det foreligger ikke tegninger

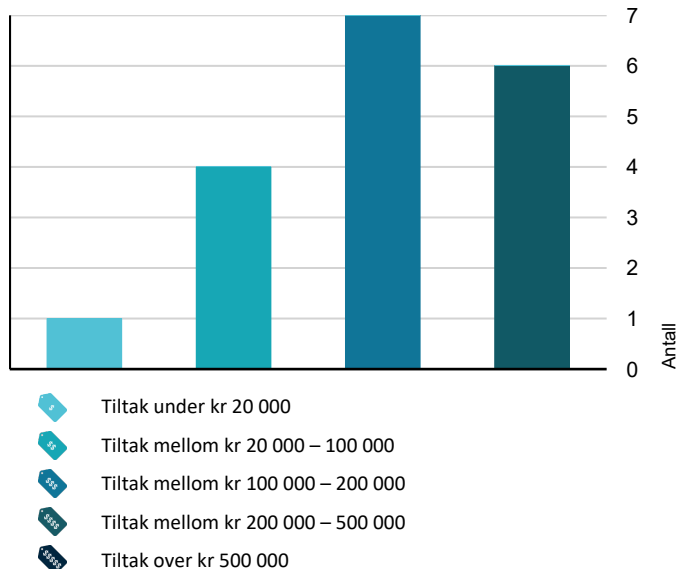
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med næringsdel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje. > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

! 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hovedårsaken til energimerking av bygninger er å øke bevisstheten om energibruk og fremme energieffektivisering.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED NÆRINGSDEL



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, men bygget er trolig fra starten av 1900 tallet.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Vindfang, bad og toalettrom er tilbygg fra ca. 1968. Årstall er basert på fremviste tegninger.
------	---------	--

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med dobbelkrummet betongstein. Takteking er vurdert fra bakkeplan og fra tak. Alder på takteking er ukjent, men det antas at taktekingen er fra tidlig 1990-tallet.

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.

Takteking bærer preg av elde og slitasje, og det er en del mose på taket. Det er registrert fukt- og råteskader på vindskier og israfter, og vindskier er misfarget av svertesopp og grønske. Det er også observert fuktmerker i undertaket på kryp loftet, samt at det stedvis er noe råteskader i gesimskasser. Fukt- og råteskadene vurderes å ha sammenheng med utett takteking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takteking må utbedres eller skiftes, og fukt- og råteskadet treverk må skiftes ut. Tiltak må iverksettes for å hindre videre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner, da utett takteking kan føre til omfattende følgeskader og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål eller tilsvarende materiale, antatt fra tidlig 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringsstidspunktet. Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med veggkonstruksjoner av tre med liggende trekledning, av eldre dato/byggeår. Tilbygg fra 1968 er oppført med vegger av pusset betongblokker e.l.

Vurdering av avvik:

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

Trekledningen bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Trekledningen er også oppsprukket og misfarget, og det er råteskader og avskalling av maling. Manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker risikoen for fuktskader og gir redusert levetid på kledningen. Råteskadene er observert stedvis i bordkledningen.

Selger er kjent med at det ble utført behandling mot stokkmaur i boligen i mai 2018, både innvendig og utvendig, av Pelias Skadedyrkontroll. Opplysningen bygger på jobbavtale datert 08.05.2018. Boligen har senere vært utleid, og selger har derfor begrenset personlig kjennskap til om stokkmaur har forekommet etter dette eller om det forekommer i dag. Det opplyses at stokkmaur i hovedsak etableres seg i konstruksjoner som er fukt- og råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet og oppsprukket trekledning bør skiftes ut, og det bør utføres lokal utbedring der det er nødvendig. Trekledning o.l. må også påregnes vasket og malt. Lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Manglende vedlikehold og utilstrekkelig lufting kan føre til ytterligere råteskader og redusert funksjon i veggkonstruksjonen. Det bør også vurderes tiltak for å forebygge og kontrollere eventuell forekomst av stokkmaur, da tidligere behandling er utført og det er usikkerhet om dagens situasjon

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i knevegger. Det er også en luke i gavelvegg mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjelheter.

Loftet er ikke grundig inspisert grunnet lagrede gjenstander som begrenser adkomsten. På synlige overflater er det observert fuktskadet treverk og fuktmerker i undertaket, noe som vurderes å ha sammenheng med utett taktekking. Takkonstruksjonen har også skjelheter, noe som anses som normalt med tanke på byggets alder. Takkonstruksjonen er mangelfullt ventilert, da det ikke er luftespalter over isolasjonen, og det mangler luftespalter i gesimskassene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting/ventilering i takkonstruksjonen for å sikre uttørring og redusere risiko for videre fuktskader. Fuktskadet treverk og undertak bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for råte og sopp. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene, spesielt på utilgjengelige områder, da begrenset adkomst kan medføre skjulte skader. Manglende ventilasjon og fuktskader kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen, samt økt fare for innklimaproblemer og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass, av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er fukt- og råteskader i vinduskarmene, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer dette gjelder. Flere vinduer er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales også å utbedre eller vedlikeholde øvrige vinduer med slitasje og funksjonsfeil, for å sikre god funksjon og redusere risiko for trekk, varmetap og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass. Alder på vinduene er ukjent, men vinduene antas å være fra tidlig 2000-tall. Det er opplyst at noen vinduer ble skiftet som egeninnsats i ca. 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Utvendig er det observert at lister rundt vinduene er oppsprukket og slitt. Det er stedvis fukt- og råteskader på treverket rundt enkelte vinduer. Enkelte vinduer er også noe trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lister rundt vinduene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og fuktinntrengning.

Fukt- og råteskadet treverk må utbedres for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, varmetap og redusert levetid på vinduene.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre, av eldre dato. PVC-dør på balkong er trolig fra tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

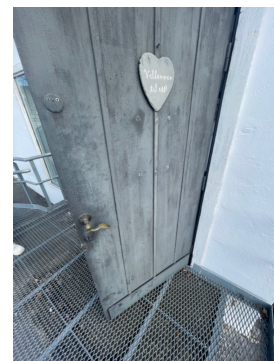
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdørene bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Nøkkel til terrassedøren mangler, og døren kan derfor ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytterdørene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker i treverket utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og dårligere isoleringsevne. Nøkkel til terrassedøren bør anskaffes slik at døren kan åpnes og funksjon kontrolleres.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre av eldre dato. Det er tremmegulv i tre, med underliggende asfaltpapp som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Balkongen bærer preg av elde og slitasje, og det er påvist fukt- og råteskader i gulvkonstruksjonen. Fukt- og råteskadene sees i sammenheng med utett tekking/asfaltpapp. Det er avskalling av maling på rekkverket, og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

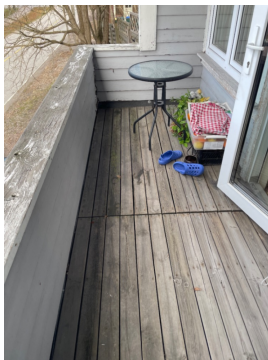
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Tekkingen/asfaltappen må skiftes eller utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader.

Råteskadede deler av gulvkonstruksjonen må fjernes og erstattes med nytt materiale. Rekkverket bør males og høyden bør vurderes utbedret for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert bæreevne og svekket personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong, av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

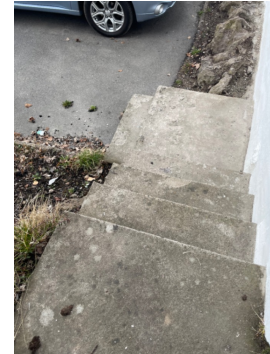
På betongtrappen mellom boligen og uthuset er det observert betydelige skader, og deler av trappetrinn mangler. På trappen utenfor boligen er det observert avskalling av betong, samt at det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader og manglende trappetrinn på betongtrappen mellom boligen og uthuset, samt utbedring av avskalling på trappen utenfor boligen. Rekkverk bør monteres der dette mangler for å ivareta sikkerheten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for personskade ved bruk, samt videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Ved næringslokale i u. etg. er det oppført en rampe i galvanisert stål. Ved inngangsdør til 1. etg. er det oppført en trapp i betong med skiferheller på trinn. Det er rekkverk i malt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til inngangsdøren i 1. etasje bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis skader på betongkonstruksjonen samt skader på skiferhellene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres ved å reparere skader på betongkonstruksjonen og skiferhellene for å hindre ytterligere forringelse.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater er i hovedsak av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe oppussinger ved behov.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje. Gulvene er ripete og slitt, og det er en del merker og skruehull på vegger etter bruk og tidligere innredning. I underetasjen fremstår enkelte områder som grovt innredet, og det gjenstår noe arbeid. Det har vært en lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet, og i underetasjen er deler av himlingen revet i forbindelse med tørking og utbedring av vannskade. Veggplater og deler av gulv i underetasjen er også fuktskadet, som følge av redusert effekt på drenering og kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvikene. Fuktskadede materialer i underetasjen må fjernes og erstattes, og det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre videre fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre overflatene er økt risiko for ytterligere skader, redusert bokomfort og mulig utvikling av sopp og råte, spesielt i områder med fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipe i pusset teglstein. Sotluke er plassert i underetasjen, og feieluke i 2. etasje. Det er vedovn i stuen i 1. etasje. Vedovnen er av nyere dato, men det er ukjent når og hvem som monterte vedovnen. For øvrig er pipe og sotluker fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I 2. etasje er pipen tapetsert på strie, og det opplyses at det er krav til fire synlige sider på eldre teglpiper. Det mangler brannplate på gulvet under sotlukene. I underetasjen har det tidligere vært en vedovn eller lignende, men denne er fjernet i senere tid, og røykrøret til tidligere vedovn er ikke forsvarlig tettet. På generelt grunnlag opplyses det at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykrørene, og eldre piper bør som regel renoveres med nytt røykrør. Pipen skulle vært feid i 2021, men som følge av at værhane på toppen av pipen hindret tilgang for feier, ble ikke pipen feid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sot- og feieluke for å redusere brannrisiko. Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon. Røykrør etter tidligere vedovn må tettes forskriftsmessig. Det anbefales kontroll og eventuell rehabilitering av pipen grunnet økt risiko for lekkasjer og brann i eldre teglpiper. Pipen må feies snarest for å forebygge sotbrann og sikre godt trekk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt og det er synlige fuktskader på konstruksjoner. Det opplyses på generelt grunnlag at innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til skjulte fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er synlige fuktskader på veggplater, samt tegn til fuktskader på gulv. Fuktskadene vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av drenering og kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene. Skadet materiale må fjernes, og nødvendige tiltak for å utbedre årsak til fuktinntrengning, som forbedring av drenering og fuktsikring, bør iverksettes. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre utvikling av fuktskader, råte, muggsopp og forringelse av innneklimaet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre. Det er belegget på trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på belegget i trinnene, og det mangler håndløper på veggene. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det mangler rekkverk rundt trappen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget på trinnene bør utbedres for å unngå snubelfare og videre forringelse. Håndløper bør monteres på veggene for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Rekkverket bør forhøyes til dagens krav, og det bør monteres rekkverk rundt trappen i 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker.



TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører i tre og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etg., trolig fra 1968. Rommet er innredet med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis skruerull på veggene etter tidligere innredning. Det er ikke sluk i gulvet, og avløpsrør er ført direkte ned gjennom gulvet. Det er ikke montert aluminiumsskinne nederst på veggplatene, og det er ikke benyttet silikon e.l. i skjøtene på veggplatene. Manglende sluk, skruerull samt manglende aluminiumsskinne og silikon medfører at gulv og vegger ikke er tette. Den mekaniske viften i taket er defekt, noe som medfører at badet ikke er ventilert. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE. > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etg., av eldre dato. Innredet med servant og badekar. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i tak. Det er belegg på gulv. Det er våtromsplater og noe fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet bærer preg av elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes lite fall til sluk. Mekanisk vifte i tak er defekt, og dette fører til at rommet ikke er ventilert. Det er skruerull på vegger etter tidligere innredning, og dette fører til at vegger ikke er tette. Det er også sotmerker på vegg og tak over varmeelement på vegg. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE. > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er imidlertid foretatt fuktmåling nederst på vegger mot tilstøtende rom, uten å registrere avvik.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Manglende fall til sluk, og skruerull på vegger øker faren for fuktskader. Defekt vifte og manglende ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, av eldre dato. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av elde og slitasje, med stedvis forekomst av hakk og merker på fronter og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, av eldre dato.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etg. Rommet har opprinnelse fra 1968, men det er lagt nytt laminatgulv i senere tid. Det er mekanisk vifte i tak. Det er malt tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk vifte i taket er defekt, noe som medfører at rommet har svak ventilasjon. Det finnes også naturlig ventilasjon via ventil i vegg, men denne har begrenset effekt i forhold til dagens anbefalinger. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje, men det er også registrert noe luftbobler i maling/tapet på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Mekanisk vifte i tak bør repareres eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dårlig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt redusert innelima. Luftbobler i maling/tapet bør utbedres for å forhindre videre skade på overflatene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vanninntak i kobber med hoved- stoppekran på teknisk rom i u. etg. Det er kobberør, galvanisert stålør og noe plastrør i bygget. Vannrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene fremstår som grovt og ufagmessig montert, og vannrør i underetasjen er generelt løst og svakt festet. Løst monterte vannrør øker risikoen for brudd og vannlekkasjer. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da den normale levetiden nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

På grunn av rørenes alder bør det vurderes utskiftning av eldre vannledninger, da levetiden nærmer seg oppbrukt og det er økt fare for plutselige skader og følgeskader på bygget.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og noe støpejern. Avløpsrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ufagmessig utførelse og alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader i konstruksjonen.



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

I u. etg. er det montert et mekanisk ventilasjonsanlegg. Alder på anlegget er ukjent, men det er av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at ventilasjonsanlegget er defekt og ikke lenger i bruk.

Ventilasjonsanlegg som ikke er i bruk har økt risiko for fuktskader, da det kan samle seg kondensvann i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av fagkyndig og settes i drift dersom det er mulig, for å sikre at det fungerer som det skal. Dersom anlegget forblir ute av bruk, øker risikoen for fuktskader og kondensdannelse, noe som kan føre til skader på både anlegget og bygningen for øvrig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TC 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert flere varmepumper i boligen. Alder på disse varierer, men de er i hovedsak fra tidlig 2000t tallet. Den ene varmepumpen er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpen i 1. etasje var i bruk på befaringsdagen, mens de øvrige varmepumpene fungerer ikke ifølge selger. På utvendige elementer er det flere steder observert skader på deksler og lignende.

Varmepumpene fremstår som grovt og ufagmessig montert, og de fremstår også som mangelfullt rengjort og vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at alle varmepumper gjennomgås av kvalifisert fagperson for vurdering av tilstand, nødvendig service og eventuelle reparasjoner eller utskiftninger. Skader på utvendige deksler og ufagmessig montering må utbedres for å sikre forsvarlig drift og forhindre ytterligere skader. Konsekvensen av manglende vedlikehold og feilmontering er redusert levetid, økt risiko for driftsstans, ineffektiv oppvarming og mulige følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2. stk. varmtvannsberedere i bygget, disse er plassert på teknisk rom i u. etg. Alder på varmtvannsberedere er ukjent, men det er opplyst at de er eldre en 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederne bør vurderes for utskifting, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til svikt, da eldre beredere ofte har begrenset gjenværende levetid.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er to sikringsskap med automatsikringer. Det ene skapet er plassert på kryploft og det andre skapet er plassert i u. etg. Det er opplyst at nye automatsikringer i skap i u. etg. ble montert i 2022, og det ble i samme periode foretatt noe utskiftinger i u. etg. Ellers er deler av el- anlegget av eldre dato/byggeår.

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.
1900 Det er opplyst at det er nye automatsikringer ble montert for en del år siden, og det ble i samme periode foretatt en del utskiftinger i u. etg. Ellers er deler av el- anlegget av eldre dato/byggeår. Nøyaktig bår bygget er oppført er imidlertid ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er opplyst at arbeid utført for en del år siden ble gjort av fagfolk. Ellers er det ukjent hvem som har utført arbeid på anlegget.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæring på utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja Som følge av avvik, alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Utskiftinger og oppgraderinger må påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Sikringsskap i u. etg. mangler kursangivelse, og det er stedvis observert ledninger som ikke er festet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert noen etablert drenering, utover naturlig drenerende masser, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Drenering har begrenset effekt, dette sees i sammenheng med fukt- og fuktskader i u. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis noe sprekker og riss på grunnmur, og dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter. Det er også stedvis avskalling av maling og det er fuktmerker på innsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Avskallet maling og fuktmerker på innsiden av grunnmuren bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren har sprekker og er skjev, i tillegg er det avskalling av murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren må utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fare for sammenrasing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fallet inn mot bygningen medfører økt risiko for fuktbelastning på bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å redusere risikoen for fuktbelastning og potensielle fuktskader på bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til inntrenging av vann og skade på konstruksjonen, samt dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er antatt å være av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt å være av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent, men de vurderes å være av eldre dato/byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnett, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

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.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- 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.

Konsekvens/tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og redusere åpninger i rekkverk slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, samt montere rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle nødvendige tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helsefare. Eiendommen ligger i et usikkert aktsomhetsområde for radon.

Avvik i branncelleinndeling bør utbedres for å sikre at bygget oppfyller krav til brannsikkerhet, og for å redusere risikoen for spredning av brann.

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

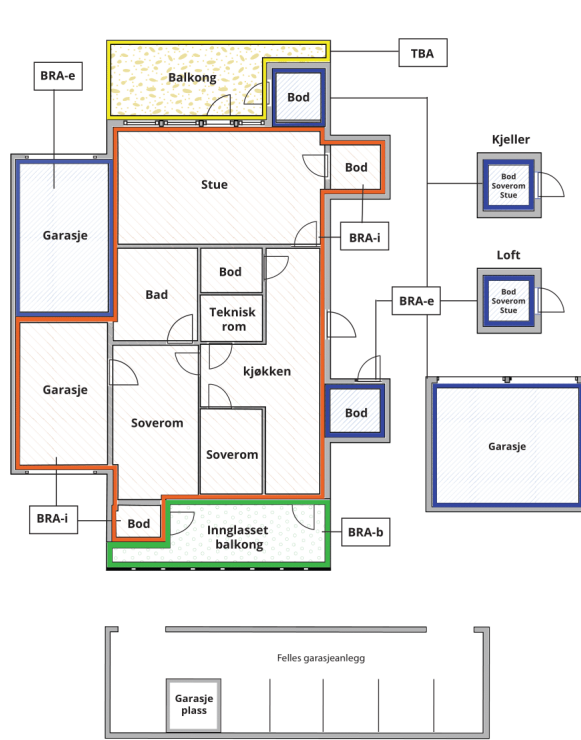
Hva er måleverdig areal?

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, skjeheter 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 branncelleinndeling

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

Uthus mot vest

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Boligbygg med næringsdel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. etg.		58		58			58
1. etasje	81			81	5		81
2. etasje.	30			30		8	38
SUM	111	58			5	8	177
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etg.			Næringslokale, spiserom, grovkjøkken, teknisk rom
1. etasje	Gang, trapperom, bad, toalettrom, kjøkken, stue, soverom		
2. etasje.	Trappegang, bad, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Sandefjord kommune opplyser at det ikke eksiterer tegninger eller ferdigattest fra da bygget ble oppført. Det eksiterer kun ferdigattest i forbindelse med tilbygget vindfang, bad og toalettrom som ble bygget i ca. 1968. Det er såldes ukjent for takstmann om bruken av bygget stemmer med hva som opprinnelig er søkt og godkjent. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Nærmere undersøkelse må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus mot øst

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Uthus mot vest	0	18
Boligbygg med næringsdel	165	4
Uthus mot øst	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	81		0	2285.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andebuveien 981

Hjemmelshaver

Andebu-Eiendom AS

Bygninger på eiendommen

Uthus mot vest



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, men bygget er trolig fra starten av 1900 tallet.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus mot vest, oppført i tre over ringmur i sparesteinsbetong e.l. Det er flat betongstein på tak. Alder på bygget er ukjent, men bygget er trolig fra tidlig 1900 tallet. Uthus bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er betydelig fukt- og råteskader i gulv, vegger og takkonstruksjon, og dette sees i sammenheng med blant annet skader på tak og utett taktekking. Bygget må påregnes renoverert, eventuelt bør rivning og re- oppføring vurderes. Tilstandsgraden på uthus vurderes til å være TG:3, og påkostinger mellom 200 000 til 500 000 må påregnes.

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

Uthus mot øst



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, men bygget er trolig fra starten av 1900 tallet.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus mot øst, oppført i tre over i søyler i betong og ringmur sparesteinsbetong e.l. Det er flat betongstein på tak og noe stålplater på tak. Alder på bygget er ukjent, men bygget er trolig fra tidlig 1900 tallet. Uthus bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er betydelig fukt- og råteskader i gulv, vegger og takkonstruksjon, og dette sees i sammenheng med blant annet skader på tak og utett taktekking. Bygget må påregnes renoverert, eventuelt bør rivning og re- oppføring vurderes. Tilstandsgraden på uthus vurderes til å være TG:3, og påkostinger mellom 200 000 til 500 000 må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger i forbindelse med tilbygg av vindfang, bad og toalettrom.	11.09.1968		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger fra byggeår.		Sandefjord kommune opplyser at det ikke finnes tegninger fra da boligen ble oppført.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest i forbindelse med tilbygg.	19.02.1976	Ferdigattest fra da boligen opprinnelig ble oppført eksisterer ikke.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	
3	17.04.2026	
4	17.04.2026	
5	29.04.2026	

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.



Adresse

Andebuveien 981, 3158 ANDEBU

Dato for energimerking

29.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288623

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

163596105

Gårdsnummer

216

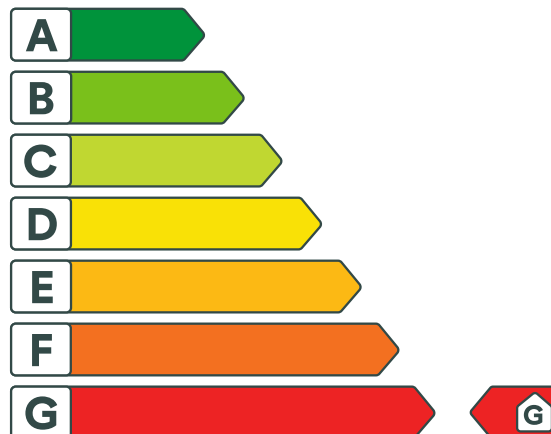
Bruksnummer

81

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1900

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

169,0 m²

Oppvarmet bruksareal

169,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

453,66 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

457,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

77 316 kWh



Andebuveien 981, 3158 ANDEBU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Andebuveien 981, 3158 ANDEBU



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>