

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Stafettveien 4B , 3224 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 42, bnr. 825

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 22568-1046

Referansenummer: SK6671

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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 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

Enebolig i rekke fra 1967 og er overtid oppgradert. Boligen er oppført over grunnmur av betongstein og yttervegger med bindingsverkskonstruksjon kledd med liggendekledning. Tak er tekket med dobbelkrummet takstein. Det er malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen fremstår som vedlikeholdt, men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Tilhørende boligen er det en garasje i rekke med bod.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 5,0m²
- Stue 23,9m²
- Kjøkken 9,4m²

Loft:

- Gang 5,9m²
- Bad (under rehabilitering) 3,5m²
- Soverom 12,3m²
- Soverom 8,7m²
- Soverom 6,7m²
- WC 1,2m²

Kjeller:

- Gang 5,4m²
- Bod (med bereder) 3,4 m²
- Bad 9,1m²
- Kjellerstue 15,2m²
- Bod 6,1m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet».

Rekkehus - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, med papptekking på taket over inngangspartiet. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål, og pipe er beslått med metallbeslag.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er kledd med stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall, samt ett koblet glass i kjeller. Hovedytterdør er i teak, og balkongdører er utført i malt tre.

Det er etablert terrasse på ca. 36 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelkelag er utført i trykkimpregneret tre. Videre er det balkong på ca. 1,9 m², også med utgang fra stue, med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregneret tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv med laminat, fliser, betong og teppe. Vegger er utført med tapet, plater, trepanel samt betong/mur. Innvendige tak har malte plater, malte strier og trepanel. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med vedovn fra 2022 samt sotluke/feieluke.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og bod. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste verdier på henholdsvis 24,8 vekt% og 25,3 vekt%.

Boligen har malt og lakkert tretrapp med teppebelagte trinn til kjeller, samt malt trapp til 2. etasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av ukjent alder, samt én slett dør fra 2022.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje

Badet er under oppgradering. Det tidligere badet er revet, og både vegger og gulv står åpne. Det er etablert nye vann- og avløpsrør i 2022, samt utført noe elektrisk arbeid samme år. Etter dette er det ikke utført ytterligere arbeider. Badet er ikke ferdigstilt og må bygges opp på nytt i henhold til gjeldende byggeforskrifter, herunder byggt teknisk forskrift (TEK17).

Bad i kjeller

Badet i kjeller er oppført i perioden hvor tekniske forskrifter gjeldende for våtrom varierte mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging.

Veggene er flislagt, taket har panel, og gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv som ikke er i funksjon. Fall mot sluk er målt til ca. 26 mm fra dør.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse og alder. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, badekar samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i yttervegg og ventil i tak.

Hulltaking er utført uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang under trapp. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 6,7 vekt%. Målingen er utført i et område av badet som ikke er i nærheten av vanninstallasjoner, da badet i hovedsak er omgitt av yttervegger og betongvegg. Det ble også foretatt måling i vegg bak vaskemaskin mot bod og bereder, uten registrering av fuktighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er etablert kjøll-/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Videre

Beskrivelse av eiendommen

er det installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i plast (rør-i-rør) fra 2022, samt eldre kobberrør til blant annet bad i 1. etasje. Avløpsrør er utført i plast og ble i hovedsak skiftet i 2022, med unntak av avløpsrør til bad i 1. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon, i tillegg til et mindre mekanisk avtrekksanlegg. Avtrekksanlegget er plassert i bod i kjeller og fører luft fra bjelkelaget og ut. Ifølge opplysninger fra eier er anlegget etablert av tidligere eier for å redusere lukt.

Det er installert varmepumpe i stue, som er opplyst å være defekt.

Varmtvannsbereder har et volum på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i kjeller. Anlegget har totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Dreneringen er fra 1967. Bygningen har grunnmur utført i betongstein.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Ifølge opplysninger fra eier ble det i 2019 utført rørfornyng av utvendige avløpsledninger av Olimb Rørfornyng.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og antas å være fra 1967. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er etablert felles oljetank for hele rekkehusblokken. Ifølge opplysninger fra eier ble denne sanert for noen år siden.

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

[Gå til side](#)

Se registrerte punkter under konstruksjoner

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1966. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

På godkjente tegninger er det vist vindfang (VF) samt åpning mellom gang og kjøkken. I dag er vindfanget fjernet, slik at gangen er utvidet. Døråpningen mellom kjøkken og gang er tettet.

2. etasje:

Badet, som er under oppussing, er utvidet noe mot pipe i en vinkel. Denne endringen fremgår ikke av de godkjente tegningene.

Kjeller:

På godkjente tegninger er det vist matbod der det i dag er bod med varmtvannsbereder, samt vaskerom der det i dag er bad.

Videre er det på tegningene vist bod og hobbyrom, mens disse arealene i dag er innredet som kjellerstue og en mindre bod.

Garasje

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

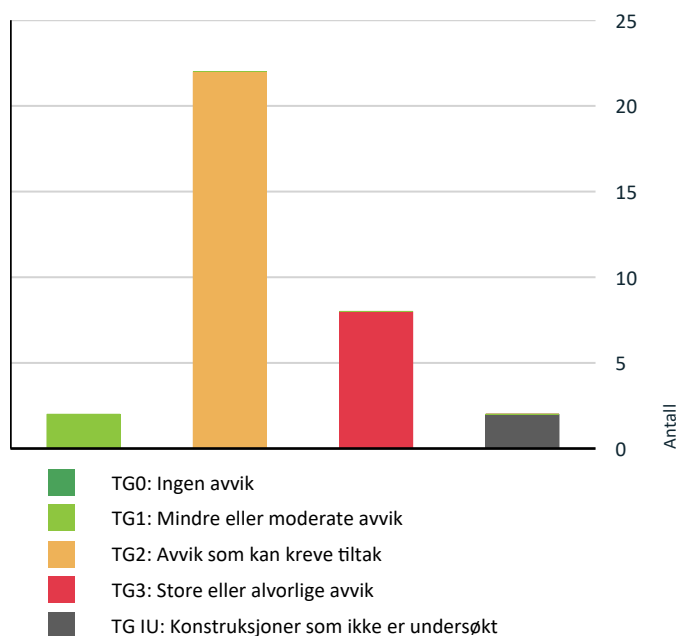
Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1967. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

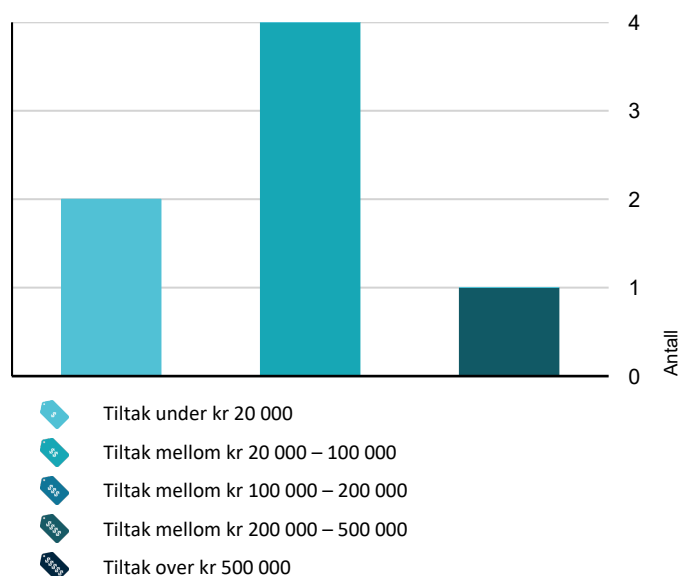
Garasjen har en bod i bakkant, som ikke er med på opprinnelig godkjent tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, 2.etg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave ved salg

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

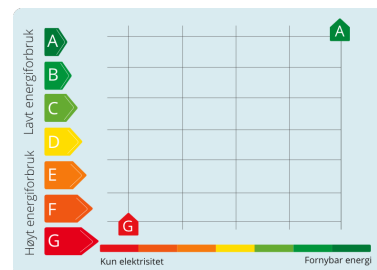
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Taket ble skiftet mellom 2010-2015 engang, usikkert om undertaket er skiftet.
2019	Modernisering	Rørfornyng avløpsrør utført av Olimb Rørfornyng
2022	Modernisering	Eier byttet vinduer i andre etasje mot platting, samt kjøkken og i kjeller boden.
2022	Modernisering	Gammel ovn fjernet - Ny ovn installert.
2022	Modernisering	Byttet sikringsskap og mesteparten av el-anlegg i 1.etasje, samt opplegg til bad i 2.etasje
2022	Modernisering	Nytt kjøkken
2022	Modernisering	Pusset opp med nye vegg og gulvoverflater i 1.etasje
2022	Modernisering	Nytt vannledninger (rør i rør) og avløpsledninger til kjøkken og opplegg til bad i 2.etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein, samt papp på taket over inngangen. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet snødekke og risiko med bruk av stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på papptekkingen over inngangen.

Eier opplyser at hovedtaket ble skiftet en gang mellom 2010 og 2015, og dermed er også her mer enn halvparten av forventet brukstid passert eller nærmer seg å være passert.

Eier opplyser at han ikke kjenner til om undertaket ble skiftet samtidig med taket.

Normal levetid for papptekking er 10–30 år.

Normal levetid for betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse av taktekkingen og undertaket for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål, og pipen har beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stigetrinn for feier bør monteres for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipen, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en trygg og forskriftsmessig måte.

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør vurderes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller svekket funksjon.

Uten slike tiltak øker risikoen for vanninntrengning og utilstrekkelig avrenning, noe som kan føre til fukt- og råteskader på fasaden og gesimsen, samt medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Tilstandsrapport



Det mangler stigeletrinn for feier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående og liggende bordkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, samt ut noen vinduer i 2. etasje.

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 avvik:
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er registrert ingen lufting i nedrekant av kledning mot grunnmur.
- Det er observert noe malingsflass samt forekomst av svertesopp under gesimsen.

Konsekvens/tiltak

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

Malingsflass og svertesopp under gesims bør utbedres, og overflatebehandling bør fornyes for å sikre god fuktbeskyttelse og forlenge levetiden på kledningen. Uten utbedring vil kledningen være mer utsatt for fuktinntrengning, råte og soppdannelse, noe som kan redusere fasadens levetid og medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Værslitt og oppsprukket trekledning bør behandles eller skiftes ut der det er nødvendig.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på fasaden.

Tilstandsrapport



Ingen lufting bak kledning



Svrtesopp



Malingsflass



Råte og værslitt/opsprukket kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at dampspærren er punktert rundt spotter til toalettrommet, noe som medfører svekket effekt av dampsperrrens funksjon, som er å hindre fuktvandring fra inneluft til takkonstruksjonen.

Rundt kloakklufteringen ble det observert fuktskjolder. Det er manglende tilkomst for inspeksjon da rør til andre takhatter er i veien. Det ble også observert fuktskjolder ved kloakklufteringsrøret i åpen vegg på badet under (se bad 2. etg.), men det ble ikke registrert indikasjoner på fuktighet ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre luftingen i nedre kant av konstruksjonen. Manglende ventilerings kan over tid medføre fuktopphopning, kondens og risiko for råte i takkonstruksjonen.

Det bør tettes rundt gjennomføringer for spotter og andre åpninger i dampspærren for å gjenopprette dampsperrrens funksjon og hindre fuktvandring til takkonstruksjonen.

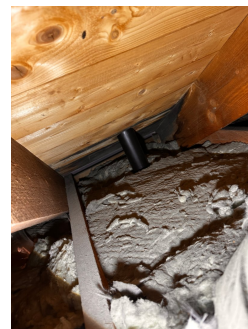
Videre bør det gjøres nærmere undersøkelser av fuktskjolder rundt kloakklufteringen, og tilkomst for inspeksjon bør forbedres for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



Hull i dampsperre ved spott



Fuktskjolder rundt lufting



Lite lufting



Ingen fuktighet i annen fuktskjolde

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.

På kjøkken og soverom i 2. etasje mot terrasse er det vinduer fra 2022 iht. eier. I resten av 2. etasje er vinduene fra 1985 og 1999. I stue og kjeller er vinduene av eldre type, men med ukjent årstall. Ett av vinduene i kjelleren har koblet glass, og ett av vinduene der er akkurat skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
 - Det er registrert værslitasje på listverk, med flassende maling inne og ute.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene (gjelder ikke alle).
 - Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.
 - På vinduet i stue er det registrert råte, samt punktert glass.
 - Vinduet til den ene kjellerboden har sprukket glass, og antydning til råte.
 - Det er registrert antydning til råte i baderomsvinduet i kjeller.

Råteskade gir TG3

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med råte, punkterte eller sprukne glass, samt utbedring av listverk med flassende maling.

Tiltak bør også iverksettes for å sikre tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å hindre oppfukting og videre råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, varmetap, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Priskonsekvensen gjelder utskifting av 3 vinduer med registrerte råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte på stuevinduet



Antydning til råte på badevinduet



Sprukket glass i vindu til bod kjeller



Ingen klaring mellom beslag og trekledning

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i begge balkongdørene, samt noe slitasje på hovedytterdøren.

Det er også registrert at det mangler dørrider på balkongdøren i 2. etasje.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas utskifting av balkongdørene med råteskader for å hindre videre forringelse, økt varmetap og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende dørvrider på balkongdøren i 2. etasje trenger ikke utbedres dersom døren skiftes.

Ytterdøren fungerer, men det må påregnes vedlikehold.

Tiltak bør også iverksettes for å sikre tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å hindre oppfukting og videre råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil skadene kunne forverres og føre til økt varmetap, fuktinntrengning og ytterligere forringelse av bygningsdelene.

Priskonsekvensen gjelder utskifting av balkongdørene med registrerte råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende klaring mellom beslag og trekledning



Råte i balkongdør 1.etg



Innvendig slitasje ytterdør



Råte i balkongdør 2.etg

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 36 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Selv om terrassen var snødekt, ble det observert at det siste terrassebordet inn mot husveggen mangler. I tillegg mangler det noen små bord i hjørnet bortenfor vindusgraven.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende terrassebord bør kompletteres for å unngå risiko for snubling og fallskader.

Det anbefales også å foreta en nærmere kontroll av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle andre skader eller mangler som ikke var synlige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



Mangler terrassebord



Mangler terrassebord

TG 1U **Balkonger, 2.etg**

Balkong på 1,9m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. I tillegg var det manglende tilkomst da vrider manglet på balkongdøren, noe som hindret adkomst for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen/terrassen når den er snøfri og tilkomst er mulig.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader over tid.

INNENDIG

TG 2 **Overflater**

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, betong og teppe. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, malte strier og trepanel.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik, da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

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

Dette er et eldre hus hvor det er utført oppussingsarbeider i flere omganger.

Det er registrert hakk og hull i vegger, samt manglende lister på gulv, i tak, rundt dører og terskler. Det er også observert laminatgulv som ikke går under foringer, laminat med slitasje, samt laminat som ikke er avsluttet korrekt ved overgang til nytt rom (mellom kjellerstue og bod), og laminat som går fra hverandre i skjøtene. I 2. etasje er det noen lister igjen i taket etter at garderobeskap er fjernet.

Videre er det registrert sprekker i vegg i kjellerstue og ujevn overflate på tak i gang i 1. etasje. På kjøkkenet er det tettet et dørhull mot gangen, der overflaten ikke er ferdig behandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er registrert skader, manglende lister og feil avslutninger, for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt slitasje, redusert levetid på overflatene og svekket inntrykk av boligens standard.

Tilstandsrapport



Dørhull som er tettet mot gang fra kjøkken



Vegg er ikke tett rundt sikringskap



Bryterpanel på utsiden av bad i 2.etasje



Kjellerstue - mangler tapet

Etasjeskille/gulv mot grunn

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter på et par soverom og i gang i 2. etasje, samt i gangen i 1. etasje.

Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang i kjeller, bod med teppe på gulvet, kjellerstue og kjøkken.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet i gang i kjeller og bod med teppe.

Det er målt målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i kjøkken og kjellerstue.

Det er også registrert knirk i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk.

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.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter og knirk i gulvet, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen. Det settes derfor ikke noe kostnadsestimat på høydeforskjellene som er TG3.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn (2022) og sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 - Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke på loftet, noe som gir TG3.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pussen til pipen i stue.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på loftet.
- På loftet er ikke pipevangen synlig på alle sider, da badet går inntil på den ene siden, noe som gir TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss i pussen på pipen bør vurderes av fagperson for å avgjøre behov for reparasjon, ommuring eller annen utbedring, for å sikre brannsikkerheten og forhindre videre forringelse.

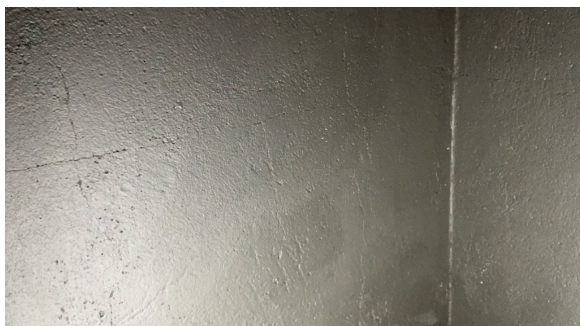
Det bør monteres ildfast plate eller tilsvarende materiale under sotluke/feieluke for å beskytte gulvet mot glør og varme, og dermed redusere brannfare.

Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke må fjernes eller beskyttes med godkjent materiale for å redusere risiko for brann. Eventuelt kan det å montere ildfast stein eller tilsvarende materiale innenfor sotluke/feieluke erstatte kravet til ildfast plate på gulvet og bidra til å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

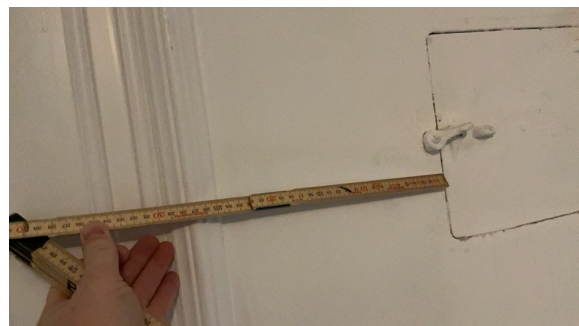
Pipevangen bør gjøres synlig på alle sider for å muliggjøre inspeksjon og oppdage eventuelle skader, da utilgjengelighet kan føre til at skader ikke oppdages og utbedres i tide. Eventuelt kan piperehabilitering med nytt innerrør vurderes.

Kostnadsestimat på TG3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk/riss i pipe



Liten avstand til brennbart materiale



Mangler plate under sotluke/feieluke



Pipen er innebygd med denne vegg på badet

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, fliser, betong og teppe. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24, 8 og 25,3.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Ved hulltaking ble det påvist fukt i bunnsvill i innforet trevegg i kjellerstue og bod.

- Ved fuktsøk med Protimeter MMS3 på laminat i kjellerstuen ved yttervegg, på betongvegg i midten av huset, samt på fliser i gang ved badedøren, ble det ikke funnet indikasjoner på fuktighet. I boden med betonggulv ble det derimot funnet indikasjoner på fukt ved fuktsøk.

- I boden ble det registrert saltutslag på muren, og det ble også funnet indikasjoner på fukt under utvendig bakkenivå ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fukt- og råteskadene, samt iverksette nødvendige utbedringstiltak for å hindre videre skadeutvikling.

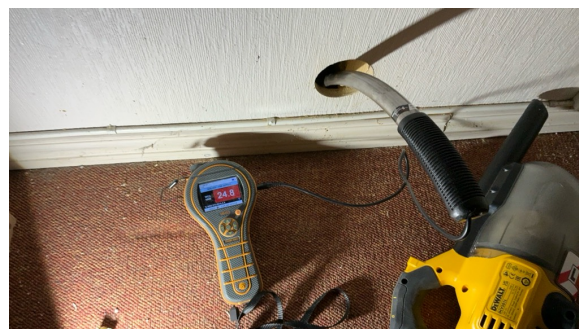
Fukt i bunnsvill og saltutslag på mur indikerer økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid for bygget.

Priskonsekvensen gjelder ytterligere undersøkelser, og ikke utbedring av eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fukt påvist ved fuktmåling i kjellerstuen



Fukt påvist ved fuktmåling i boden



Saltutslag



Indikasjoner på fukt ved fuktsøk på yttervegg av betong

Innvendige trapper

Boligen har en malt og lakkert tretrapp med teppe på trinnene til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Det er registrert noe knirk i trappen.
- Trappen har i bunnen liten frihøyde, det vil si at avstanden fra trappetrinn opp til tak er under 2 meter, som er kravet til frihøyde.
- Det er registrert at de nederste trinnene er i ferd med å falle ut av sporet i vangen (se bilde).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres utbedring av knirk og sikring av trinn som er i ferd med å løsne, for å redusere risiko for personskafe og ytterligere forringelse av trappen.

Frihøyden i trappeløpet bør vurderes nærmere, da lav frihøyde kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel.

Generelt vedlikehold og utbedring av slitasje anbefales for å sikre trygg bruk av trappen og forlenge levetiden.



Lav frihøyde



Nederste trinnene er utav sporene i vangen

Innvendige trapp til 2.etg

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av ukjent alder, samt en slett dør fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
 - Det er registrert noen dører som tar i karmen ved åpning og lukking.
 - Det er registrert løs dørvrider.

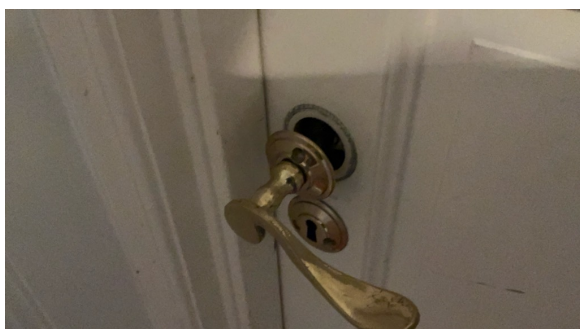
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige justeringstiltak på de aktuelle dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå videre slitasje eller skade.

Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på dører og karmen.

Dørvrider bør festes for å hindre at den løsner eller faller av, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for skade.



Løs vrider

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Badet er under oppgradering:

Det gamle badet er revet. Vegger og gulv er åpne, og det er lagt om nye vannrør og avløp (2022), samt noe elektrisk arbeid (2022). Etter dette er det ikke utført ytterligere arbeid. Badet må bygges opp på nytt i henhold til gjeldende byggeforskrifter, herunder teknisk forskrift 2017.

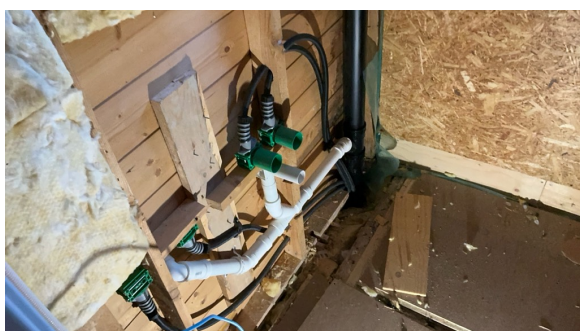
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vannrør i åpen vegg



Panel i tak



Planlagt dusjhjørne

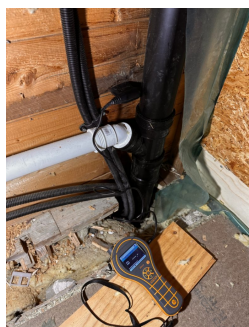


Noe E som er lagt opp

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da veggene står åpne. Det er gjennomført fuktmåling rundt kloakklufteringen som går til tak, da det var synlige eldre fuktskjolder rundt røret. Kloakklufteringen ble skiftet i 2022. Det ble ikke registrert fuktighet ved målingstidspunktet.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i i tak

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
 - Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet.
 - Det er også påvist noe svertesopp i silikonet i vindusforing/karm.
 - Det ble registrert et hull/åpning i vegg mot bod med bereder

Konsekvens/tiltak

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

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller etableres tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet for å redusere risikoen for fuktskader i våtsonen.

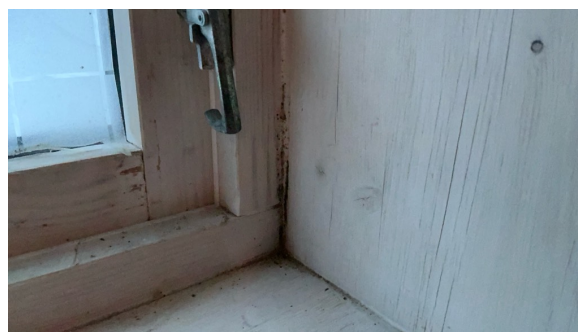
Svertesopp i silikonet bør fjernes, og fugene bør eventuelt skiftes ut for å hindre videre soppvekst og forringelse av materialene.

Bom i fliser bør følges opp, da dette kan føre til at flisene løsner over tid og øker risikoen for vanninntrengning bak flisene.

Hullet/åpningen i vegg mot bod med bereder bør tettes av estetiske grunner, samt for å forhindre fukt- og luftlekkasjer, som kan medføre økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsone



Svertesopp i foring/karm



Hull i vegg under stoppekrane

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 fra dør.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

- Det er påvist avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

- Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist at varmekablene i gulvet ikke fungerer.

- Det er påvist avvik i fallforhold etter TEK97, veileder 2003, som angir at tilfredsstillende fall skal være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Det er registrert fall, som er noe mindre.

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.
- 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.
- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller bilder som viser hvordan membranen er ført og avsluttet ved dørterskel. Manglende synlig membran ved terskel gjør at høydeforskjellen ikke kan verifiseres, og dersom oppbrettet ikke er utført tilfredsstillende, øker risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje eller vannansamling på gulvet.

Bom eller hullid i gulvet bør overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling, da dette kan føre til redusert vanntetthet og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Varmekablene i gulvet fungerer ikke, og det bør vurderes utbedring eller utskifting for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort. Manglende oppvarming kan føre til redusert tørkeevne og økt risiko for fuktskader.



Membran ikke synlig ved terskel



Bilde fra gangside, membran ikke synlig under terskel

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist flere rør som kommer opp av badegulvet, slik som vannrør til toalett, vannrør bak vaskemaskin og avløp til badekar. Det er usikkert hvordan membrantettingen er utført rundt disse rørene, da det ikke er synlig mansjett eller membran.

Normal levetid for avløpsledninger (sluk) er 25–75 år.

Normal levetid for membran på gulv er 20 år.

Normal levetid for membran på lettvegg er 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.

Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan membrantettingen er utført rundt gjennomføringer i gulvet, spesielt ved rør til toalett, vaskemaskin og badekar.

Manglende eller feil utført tetting kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utbedring dersom det oppdages tegn til lekkasje eller fuktskader.



Sluk



Avløp under badekar



Vann ved toalett



Vannledning bak vaskemaskin

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:
- Det er registrert noe svelling på baderomsinnredningen, samt skrue og skruehull i siden.
- Det er registrert lekkasje i håndduksen til badekaret (dette gir TG3)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør utbedres lekkasje i hånddusjen til badekaret for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning. Kostnadsestimat på dette punktet.

Svelling og skader på baderomsinnredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusert levetid på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasje i hånddusj



Svelling på innredning



Skrue og skruehull på innredning

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i yttervegg, samt ventil i taket.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den mekaniske viften i veggen er fuktstyrt. Eier opplyser at det i vår-, sommer- og høstmånedene ofte luftes ekstra med vinduet åpent, mens det på vinterstid benyttes avfukter på grunn av lave utetemperaturer. Dette kan tyde på at ventilasjonen ikke fungerer optimalt under alle forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsviften bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting under alle årstider. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Tilstandsrapport



Vifte i vegg



Avfukter som benyttes

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

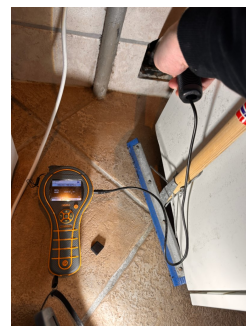
Hulltaking er utført uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang under trapp. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 6,7 vekt%. Målingen er utført i et område av badet som ikke er i nærheten av vanninstallasjoner, ettersom badet i hovedsak er omgitt av yttervegger og betongvegg. Det ble også foretatt måling i hull i vegg bak vaskemaskin mot bod og bereder. Det ble heller ikke registrert fuktighet her.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i hull i vegg mot bereder

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at den ene skuffen under vasken ikke går helt inn, da den tar i vaterguarden inni skapet.
- Det er registrert at skuffefronten subber mot en annen når den lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaterguarden i skapet bør justeres slik at den ikke står i veien for skuffen, for å sikre funksjonalitet og unngå unødvendig slitasje eller skade.

Skuffefrontene bør justeres slik at de ikke subber mot hverandre, for å unngå skade og sikre normal bruk.

Tilstandsrapport



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Skuffefront som subber sammen

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etg

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en flis på veggen som er noen millimeter trukket lenger inn i veggen, noe som har medført oppsprekking i silikonfugen i hjørnet (se bilde).

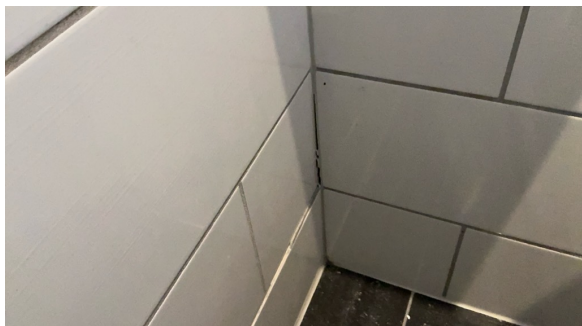
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

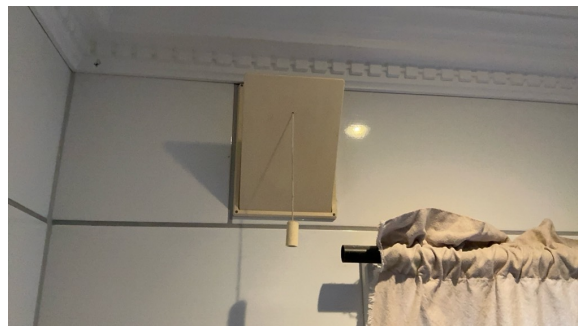
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Det anbefales å utbedre oppsprekkingen i silikonfugen og vurdere om flisen bør justeres eller byttes. Dette anses som et estetisk avvik uten tekniske konsekvenser, men bør følges opp for å unngå videre forringelse av overflaten.

Tilstandsrapport



Flis på veggen som er noen millimeter trukket lenger inn i veggen, noe som har medført oppsprekking i silikonfugen i hjørnet



Ventil i vegg



Ventil i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2022, samt eldre kobberør til blant annet badet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige kobbervannledningene.
Normal levetid for kobbervannledninger er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldste kobbervannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Det bør etableres tiltak som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen kompenserende løsning, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og påfølgende skade på konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast som i 2022 ble skiftet ut for uten om rør til badet i 1 etg.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger til badet i 1. etasje.
Normal levetid for avløpsrør av plast er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon samt et mindre mekanisk avtrekksanlegg. Avtrekksanlegget er montert i boden i kjelleren og suger luft fra bjelkelaget og ut, ifølge opplysninger fra eier. Dette anlegget skal være montert av tidligere eier for å fjerne lukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler innvendig deksel på én av ventilene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres innvendig deksel på ventilen eller skifte ut ventil for å sikre korrekt luftstrøm og hindre trekk og støv. Manglende deksel kan føre til dårligere innneklima.



Mangler deksel på ventil

Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Ifølge opplysninger fra eier fungerer ikke varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende oppvarming og energieffektivitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for redusert komfort, økte driftskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på tanken medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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.
2022 Sikringsskap ble skiftet, samt at det ble lagt opp nytt til anlegg til hele 1.etasje
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeider utført i nåværende eiers periode er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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?

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Spørsmålet over: Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet - gjelder:

Utvendig er det observert en kabel som henger langs kledningen og ender løst under trappen til inngangspartiet. Ifølge opplysninger fra eier skal kabelen ikke være tilkoblet strøm.

Løse og uavklarte kabler kan medføre risiko for skade, feilkobling eller uønsket bruk. Det anbefales å fjerne kabelen, eventuelt få forholdet kontrollert og avklart av kvalifisert fagperson.



Sikringsskap med sikringsskjema via QR-kode



Løs kabel som ender under trapp til inngang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1967.

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.

Normal levetid for drenering er 20–60 år.

Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet bør ses i sammenheng med registrerte fuktutslag i kjeller. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å fastslå dreneringens tilstand og årsaken til fuktpåvirkning.

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av drenering og fuktsikring på sikt. Ved eventuelle gravearbeider bør drenering og grunnmursbeskyttelse fornyes i henhold til dagens krav.

Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan bidra til fuktutslag i kjellervegger og gulv, med påfølgende misfarging, saltutslag og risiko for mugg- og råteskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til økte skader på konstruksjonen og redusert innemiljøkvalitet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er også registrert malingsflass på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre setningsskader, redusere risiko for vanninntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Malingsflass på muren bør utbedres for å beskytte overflaten mot fukt og forringelse.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og omfang.



Sprekk på mur i innvendig bod



Riss i mur



Riss og malingsflass på mur



Riss i mur

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

I følge eier ble det i 2019 utført rørfornyng av utvendig avløpsledning av Olimb Rørfornyng.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid er en betydelig del av normal levetid for vannledninger (25–75 år) oppbrukt, og anleggets alder må tas i betraktning.

Skader kan oppstå plutselig på eldre røranlegg, med risiko for lekkasjer, fukt- og bygningsskader samt kostbare reparasjoner dersom svikt først inntreffer.

Oljetank

Det er en felles oljetank for hele rekkehusblokken. Ifølge opplysninger fra eier ble denne sanert for noen år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om saneringen er utført i henhold til gjeldende regelverk, noe som kan innebære risiko for forurensning og ansvar for eventuelle fremtidige miljøskader.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Kjelleren har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via trapp opp til kjøkkenet.
- Utvendig trapp mangler rekkverk på den ene siden ved terrassen, hvor dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav. Rekkverket på den andre siden har åpninger som ikke tilfredsstiller krav til maksimal åpning etter gjeldende regelverk. Rekkverket på utvendig trapp ved inngang har også åpninger som ikke tilfredsstiller krav til maksimal åpning i henhold til dagens sikkerhetskrav.
- Det er registrert manglende sikring/rekkverk rundt en lysgrav til et vindu på terrassen.
- Brannslukningsutstyr er enten eldre enn anbefalt serviceintervall, eller det foreligger ikke dokumentasjon på utført kontroll/service. Skumslukkere skal kontrolleres minimum hvert 5. år og pulverslukkere minimum hvert 10. år. Krav til dokumentert service er ikke oppfylt.
- Det er registrert at det mangler brannskille mot nabo i 4A og C på loftet. Her er det kun panel som skiller, med lufteåpninger ned mot sperrefot.
- På kjellertrappen er det åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm. Det er også åpninger mellom opptrinn som overstiger 10 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.
- På toppen av trappen til 2. etasje er rekkverket for lavt og har for store åpninger mellom spilene.
- Rekkverkshøyden på balkong i 2. etasje er målt til under krav i henhold til dagens sikkerhetsforskrifter, og tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ettersom dette rommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, vurderes rømningsforholdene som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift. Dette medfører økt risiko ved brann, da sikker rømning kan være vanskelig. Kjelleren er derfor ikke godkjent for rom med varig opphold.

Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp der dette mangler, og eksisterende rekkverk bør utbedres slik at åpninger ikke overstiger dagens krav. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør etableres rekkverk eller annen sikring rundt lysgraven på terrassen, for å hindre fall og fallskader.

Brannslukningsutstyr må kontrolleres og eventuelt byttes ut dersom det er eldre enn anbefalt serviceintervall, og det må fremskaffes dokumentasjon på utført kontroll/service. Manglende eller mangelfullt brannslukningsutstyr kan medføre økt risiko for skade ved brann.

Boligen er oppført før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Det er i dag ikke påvist brannskille mellom boenheter på kaldt loft. Basert på dagens regelverk kan dette ha betydning for brannsikkerheten. Det anbefales å få utført en brannteknisk vurdering for å avklare om brannsikkerhetsnivået er tilfredsstillende, og om det foreligger behov for tiltak i henhold til forskrift om brannforebygging § 8.

Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn i kjellertrapp bør reduseres til maks 10 cm. Det er ikke krav om utbedringer men en anbefaling for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall, spesielt for barn.

På toppen av trappen til 2. etasje bør rekkverket heves og åpninger reduseres i henhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedringer men en anbefaling for utilstrekkelig rekkverk og håndløper øker risikoen for fall og personskade.

Rekkverkshøyde på balkong i 2. etasje bør endres for å tilfredsstille krav. Det er ikke krav om utbedringer men en anbefaling da for lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport



For stor åpning i rekkverk til kjellertrapp



For stor åpning mellom trinn i kjellertrapp



For stor åpning mellom rekkverkspiler i 2.etasje



Manglende rekkverk på trapp fra terrasse til stue

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

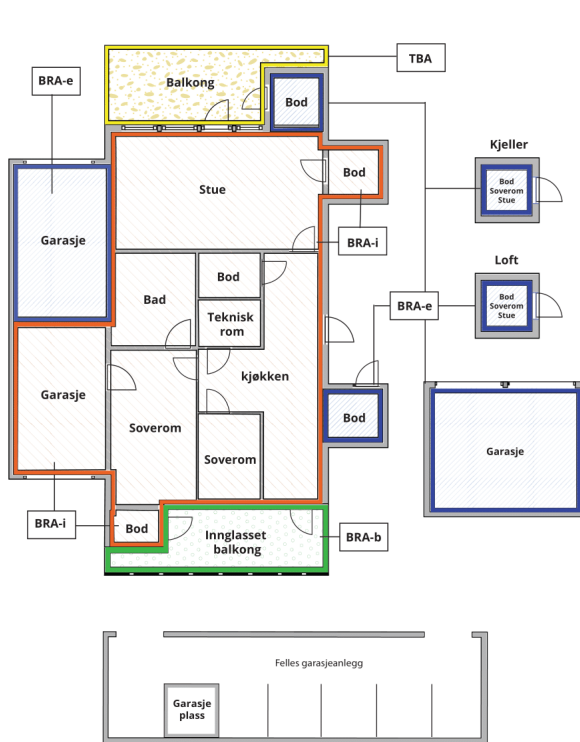
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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.

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	44			44	37
2. Etasje	45			45	2
Kjeller	42			42	
SUM	131				39
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, entré		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, bad, stue, bod 2		

Kommentar

På grunn av snødekket terrasse har det ikke vært mulig å kontrollere alle overganger mot hage og bed fullt ut. Det oppgitte arealetpå 37m² kan derfor avvike noe og kan ikke anses som 100 % nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1966. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

På godkjente tegninger er det vist vindfang (VF) samt åpning mellom gang og kjøkken. I dag er vindfanget fjernet, slik at gangen er utvidet. Døråpningen mellom kjøkken og gang er tettet.

2. etasje:

Badet, som er under oppussing, er utvidet noe mot pipe i en vinkel. Denne endringen fremgår ikke av de godkjente tegningene.

Kjeller:

På godkjente tegninger er det vist matbod der det i dag er bod med varmtvannsbereder, samt vaskerom der det i dag er bad. Videre er det på tegningene vist bod og hobbyrom, mens disse arealene i dag er innredet som kjellerstue og en mindre bod.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1967. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

Garasjen har en bod i bakkant, som ikke er med på opprinnelig godkjent tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Daniel Schaug Hope	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	825		0	151.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stafettveien 4B

Hjemmelshaver

Hope Daniel Schaug

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi

884 862

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB	30424988	Fullverdi		7 706
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1967

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i rekke sammen med flere garasjer, med trekonstruksjon, stående og liggende kledning samt pulttak. Garasjen er ikke tilstandsvurdert som del av denne rapporten, og det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket. Det opplyses imidlertid at det er observert tegn til råteskader i takbjelker og undertak, hovedsakelig i tilhørende bod, men også i deler av selve garasjen. Observerte råteskader kan medføre redusert bæreevne og forkortet levetid for berørte konstruksjoner. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av kvalifisert fagperson for å avklare skadeomfang og behov for utbedring

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
Kommunalinformasjon	02.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Garasje - tegninger og byggeløype	22.11.1967		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

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 fukttinnhold 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.

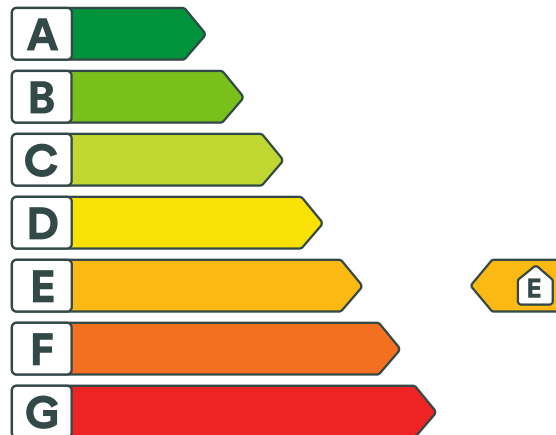
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 Stafettveien 4B, 3224 SANDEFJORD	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-243766
Byggeår 1967	Bygningsnummer 162455230
Gårdsnummer 42	Bruksnummer 825
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Rekkehus
Areal 131 m²	Bruttoareal 131 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

262 kWh/m² per år

Energikarakter

E

Beregnet levert energi i lokalt klima

264 kWh/m² per år

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

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.



Stafettveien 4B, 3224 SANDEFJORD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

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: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.