


Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD  SANDEFJORD kommune

gnr. 115, bnr. 78, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22568-1064

Eiendomsverdi ref nr: DR8339

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført som sommerhytte i ca. 1960, og er på- og ombygget på 1970-tallet. Bygget har gjennomgående enkel konstruksjonsstandard med varierende isolasjonsgrad, og er stedvis uisolert. Det er registrert noe skjevheter i konstruksjonen.

Taket ble omlagt ca. 2005, og fremstår med normal værslitasje. Utvendig kledning er i hovedsak fra byggeår og har varierende tilstand, med stedvise råteskader.

Trebjelkelag har skjevheter og noe svikt. Bygget har enkle vinduer og dører.

Innvendige overflater er i hovedsak oppgradert og malt etter 2017.

Badet er etablert i 2021 med installasjon av vann og avløp samme år. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusj. Det er ikke registrert sluk eller dokumentert membranløsning.

Fritidsboligen er av eldre dato og bærer preg av egeninnsats og løsninger som ikke fremstår som fagmessig utført. Det må påregnes vedlikehold. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelse.

Bygget er oppført etter eldre byggeforskrifter, og standarden avviker fra dagens krav til blant annet planløsning, inneklima og energiøkonomisering.

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

Boligen har følgende rominndeling (ca. arealer):

Hovedetasje:

- Gang 3,0m²
- Stue/kjøkken 33,0m²
- Bad 2,9m²
- Soverom 5,1m²
- Soverom 5,4m²
- Disp. rom 5,0m²

Loft:

- Åpen disp. rom 23,9m² ved lav takhøyde.

NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet» og HMS.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål mot vest, ingen takrenne mot øst.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret (ukjent isolasjonsstatus). Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med bærende og avstivende taktro. Det er adkomst via trapp på kjøkkeninnredningen, samt fra utvendig trapp/stige via luke/dør i gavlvegg.

Vinduer med enkle glass

Ytterdør av tre med stål/metallplate på utsiden. Kjøkkendøren er en stor, enkel labankdør i tre. Døren til loftet samt døren til krypkjelleren er også enkle labankdører.

Terrasse mot sør på 15,2 m² med utgang fra kjøkken.

Trapp fra terreng til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av malte gulvbord av varierende type og bredde.

Veggflater er utført med tapet, panelplater og malt trepanel.

Himlinger har malte plater og malt trepanel.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Fritidsboligen har teglsteinspipe og vedovn.

Bygningen er oppført med krypkjeller under trebjelkelaget, med stubbegulv. Krypkjelleren er delt inn i tre soner. I østlig og vestlig del står bygget på søyler/pilarer, med åpen og luftet konstruksjon under bjelkelaget. I den midtre delen, orientert fra sør mot nord, står bygget på mur, med lukket konstruksjon og adkomst via luke fra nord.

Innvendig er det benyttet dører av ulik type og alder, herunder malte fyllingsdører, finerdører, glatt skyvedør samt enkel foldedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv samt malte vegger og tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, da nytt gulv ble lagt i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt undertak

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Lavest punkt på gulvet er under vask

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

Badet har ingen ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2021 ble det montert et brukt kjøkken i hytten. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplate av valchromat (2021). Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekranen er plassert under hytten og stenges i vinterhalvåret. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

I 2021 ble det kjøpt og installert en brukt varmtvannstank på ca. 200 liter, som er plassert liggende under hytten.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i disp. rom, totalt 6

Beskrivelse av eiendommen

kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring (63 Amp).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell og løsmasser av jord. Bygget er satt opp på murer og pilarer av betong, siporexblokker og naturstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet pumpestasjon (eget AS i velforeningen) som pumper videre inn på kommunalt anlegg, ifølge eier. Utvendige vannledninger er av plast fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2021.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses at boden er oppført på naboeiendommen. Det foreligger ikke skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke tegninger av bygget. Tiltaket er ikke omsøkt, men vurderes å være oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og er dermed ikke søknadspliktig.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig overfor kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

Utedo

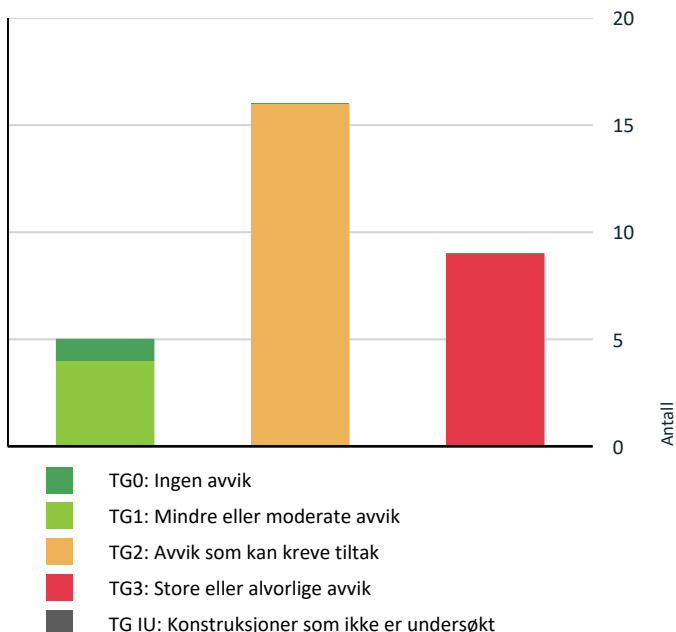
- Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

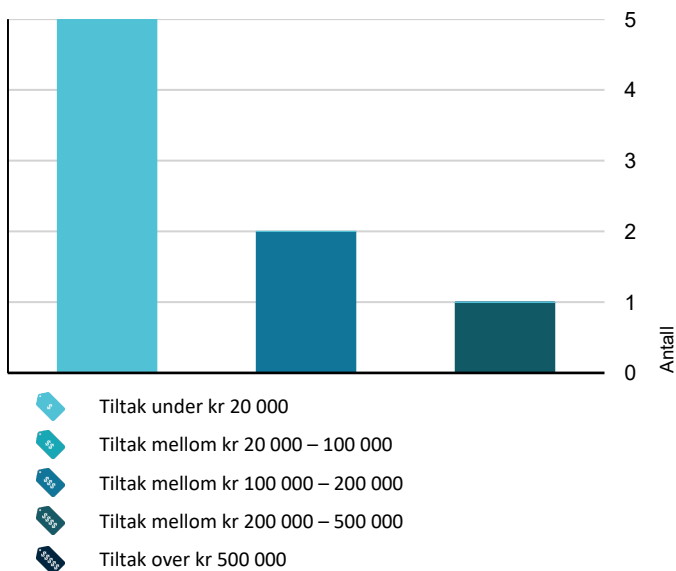
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Søyler i tre** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave ved salg

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	I 20/21 ble det montert et brukt kjøkken
2021	Modernisering	Vann og avløp lagt inn til kjøkken og bad
2021	Modernisering	Flise ble lagt på badetgulvet (ingen membran)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av papp. Taket er besikttet fra taknivå.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Det er avvik:
 - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert noe løs og bølgete papp rundt pipen (se bilde).
Det er registrert bruk av skiftespiker i bunnen av taket langs hele lengden som feste for pappen.
Det er registrert noe værslitte vindskier med behov for vedlikehold.

Normal tid før omlegging av papptekke er 10 - 30 år.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Taktekking og undertak begynner å bli eldre, og det er derfor viktig å følge med på utviklingen. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.

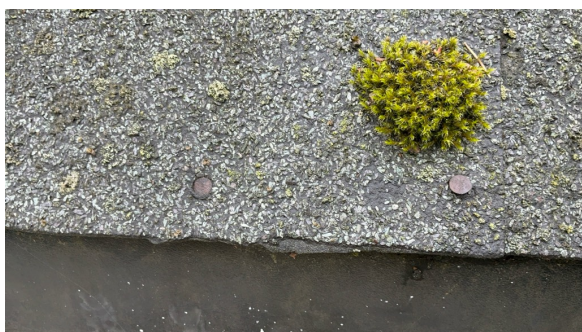
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig, da dette avhenger av blant annet værpåvirkning og vedlikehold.

Det bør gjennomføres utbedring av løs og bølgete papp rundt pipen for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av taket.

Bruk av skiftespiker som feste for pappen bør vurderes nærmere, da dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på taktekingen.

Værslitte vindskier bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å unngå råteskader og ytterligere forringelse av takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.



Spiker i bunn av ta



Løs og bølgete papp under pipen



Vindskiver med behov for vask og vedlikehold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler takrenner mot øst, og det er ikke nedløp på renne mot vest, kun utkast. Det er registrert mye løv i takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler. Stigetrinn for feier bør monteres for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipen, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en trygg 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.

Det bør monteres takrenner mot øst og etablere nedløp på renne mot vest for å sikre effektiv bortledning av vann fra taket, og dermed redusere risiko for fuktskader på fasade og grunnmur.

Takrennene bør renses for løv for å unngå tilstopping og påfølgende vannskader.



Løv i renne



Mangler stigetrinn og snøfanger



Mangler nedløp



Mangler renner

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret (ukjent isolasjonsstatus). Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist tilløp til råte i kledningen, noe som medfører risiko for skjulte skader i konstruksjonen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut råteskadet bordkledning og etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Kledningen bør ikke gå helt ned i terreng, da dette øker risikoen for fuktoptak og videre råteutvikling i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

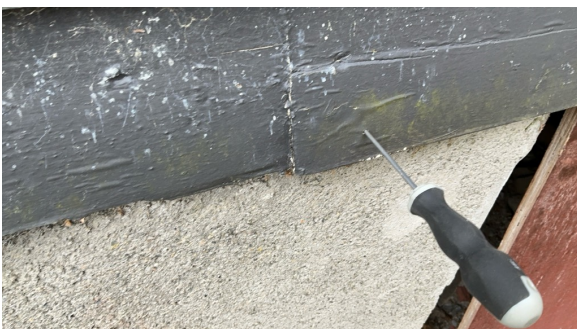
Tilstandsrapport



Kledning med liten klaring til terreng.



Råte i hjørnekasse



Råte i kledning



Råte i kledning

TE2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med bærende og avstivende taktro. Det er adkomst via trapp på kjøkkeninnredningen, samt fra utvendig trapp/stige via luke/dør i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe tørkede fuktskjolder rundt pipen.

På grunn av manglende tilgang til kott mot takfot i vest, er takkonstruksjonen kun undersøkt i tilgjengelige områder.

Det er registrert lite lufting i gesims, samt én ventil i gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på de tørkede fuktskjoldene rundt pipen over tid. Dersom det oppdages videre utvikling, bør tiltak for tetting iverksettes for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Begrenset tilgang til kott mot takfot i vest medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da uoppdagede skader kan føre til økt risiko for råte eller andre bygningsmessige problemer.

Dersom det oppleves høy luftfuktighet eller kondens under taktroen, anbefales det å utbedre luftingen for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Tilstandsrapport



Målinger utført flere steder med pigger, uten tegn til fukt. Her ved fuktskjolder rundt pipen



Mangel på tilgang til kott

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med enkle glass

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råteskader i vinduene samt i belistningen rundt vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader og slitte karmen bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Grunnet alder anbefales det å skifte ut alle vinduene samlet. Kostnadsestimat er på dette tiltaket.

Som minste tiltak bør vinduer og belistning med råteskader skiftes ut.

Vanskeligheter med å åpne og lukke vinduer bør utbedres for å sikre god funksjonalitet og ventilasjon.

Tegn på innvendig kondensering kan føre til ytterligere fuktskader og bør utredes nærmere for å avdekke årsak og forhindre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råte i belistning



Råte i stuevindu



Råte i belistning



Vinduer til kjøkken og bad

TE2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med stål/metallplate på utsiden. Kjøkkendøren er en stor, enkel labankdør i tre. Døren til loftet samt døren til krypkjelleren er også enkle labankdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige dører tar i karm ved lukking og åpning. Det er ikke etablert pakninger på dørene, noe som kan medføre kald trekk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres slik at de ikke tar i karm ved åpning og lukking, og det bør monteres pakninger for å redusere kald trekk.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, må det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting i nær fremtid for å unngå funksjonssvikt.

TE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 15,2 m² med utgang fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og oppsprukne terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje bør skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrassen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for råte, skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terreng til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheten i trappen for å redusere risikoen for ytterligere deformasjon og for å ivareta sikkerheten ved bruk. Skjevhet kan medføre økt fare for snubling og fall.



Litt skjevheter i trappen

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp/stige fra terrasse til loftet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et høyt trinn fra toppen av trappen/stigen til gulvet på loftet, noe som kan medføre økt risiko for snubling eller fall ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et ekstra trinn eller annen løsning for å redusere høydeforskjellen mellom toppen av trappen/stigen og loftsgulvet, for å redusere risikoen for snubling eller fallskader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TE 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv av malte gulvbord av forskjellig type/bredder. Veggene har tapet, panelplater og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og malt 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.

Hytta fremstår som eldre, noe som gjenspeiles i overflatene.

På gulvene er det registrert hakk, riper og hull som er tettet, samt flere steder der gulvet har skjøter på samme sted. Det er også registrert manglende lister enkelte steder, både ved gulv, rundt dør og i tak.

Enkelte overflateskader er observert på vegger, samt tørkede fuktskjolder i taket i gangen der det ved fuktsøk ikke ble påvist indikasjoner på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.

Manglende lister bør monteres for å sikre et helhetlig og ferdigstilt uttrykk, samt hindre oppsamling av støv og smuss.

Tørkede fuktskjolder i taket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny fukt, da dette kan indikere tidligere lekkasje og risiko for fremtidige fuktskader.

Tilstandsrapport



Tettet hull i kjøkkengulv



Skjøt i gulvbord



Mangler taklist ved pipe



Ingen fuktindikasjoner registrert ved fuktsøk

⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hytten.

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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøvekontroll med laser ble følgende retningsavvik registrert:

- Stue/kjøkken: Avvik over 100 mm gjennom hele rommet, samt over 60 mm innenfor 2 meter i overgangen mellom kjøkken og stue.
- Gang: Avvik på 22 mm gjennom hele rommet, samt 22 mm innenfor 2 meter.
- Loft: Avvik over 90 mm gjennom hele rommet, samt flere centimeter innenfor 2 meter.

Målingene viser betydelige høydeforskjeller i flere rom, noe som medfører økt risiko for skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonen. Punktet bør sees i sammenheng med grunnmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre hytte. Dersom hytten en gang skal renoveres, bør slike tiltak vurderes.

Betydelige høydeforskjeller medfører økt risiko for skjevheter, knirk og utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulv. Forholdene bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytten har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist:

- Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette punktet gir TG3
- Manglende ildfast plate på gulvet under sotluken på pipen.
- Sprekker i betong rundt pipen i bjelkelaget og i pussen på pipen, samt noe ufullstendige fuger på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale ved sotluke/feieluke, samt montere ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere brannrisiko.

Sprekker i betong og puss rundt pipen, samt ufullstendige fuger på loftet, bør utbedres for å hindre spredning av røyk og brann, samt for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekker



Manglende gulvplate, samt brennbart materiale nærmere en 300 mm fra feieluke.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren er delt opp i tre områder/soner. Mot vest og øst står hytten på søyler/pilarer, med åpen og luftet konstruksjon under trebjelkelag og stubbegulv. I den midtre delen, fra sør til nord, står hytten på mur og har en lukket konstruksjon med luke i nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I området mot vest er det manglende tilkomst grunnet lav høyde. Det er etablert luke mot nord, hvor det ble foretatt fuktmåling i bjelkelaget rett innenfor åpningen. Det ble her ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt.

I den midtre delen av krypkjelleren er det i hovedsak manglende tilkomst til store deler av området. Adkomst er via luke mot nord, hvor det ble målt forhøyet fuktinnhold i bjelkelaget rett innenfor åpningen (ca. 24,8 %). Konstruksjonen fremstår som lukket og uten tilfredsstillende ventilasjon. Det ble registrert betydelige nedbrytningsskader i gulvbjelke, hvor treverket fremstår sterkt oppsprukket og oppsmuldret med tydelige tegn til biologisk nedbrytning. Skadebildet indikerer langvarig fuktpåvirkning og råteskader. Det kan ikke utelukkes tidligere angrep fra treødeleggende insekter, men det ble ikke observert tegn til aktiv insektaktivitet. Denne delen får TG3

I området mot øst er det noe bedre høyde og tilgjengelighet. Det ble her registrert utildekket isolasjon som henger ned, samt gipsplater som ikke er tilstrekkelig festet og fremstår med nedbøyninger/bulinger. Ved fuktkontroll med pigger ble det stedvis målt forhøyet fuktverdier utover det som anses som akseptabelt.

Krypkjelleren er kun vurdert i tilgjengelige områder. Krypkjeller er generelt å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fukt fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket skader i alle områder, utelukker ikke dette at det kan forekomme skjulte skader i utilgjengelige deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelse av kvalifisert fagperson for å kartlegge skadeomfang og årsak. Skadet trevirke må påregnes utskiftet. I tillegg bør det gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, eksempelvis forbedret ventilasjon.

I østlig del bør nedhengende isolasjon legges opp og sikres, og plater må festes forskriftsmessig. Det anbefales også kontroll og eventuell utbedring av fuktforhold i denne delen.

Skadene medfører redusert bæreevne i konstruksjonen og kan gi videre svekkelse over tid dersom forholdet ikke utbedres. Fuktforholdene i krypkjelleren, kombinert med manglende ventilasjon og stedvis forhøyede fuktverdier, øker risikoen for ytterligere råteskader og spredning til øvrige konstruksjoner. I østlig del kan nedhengende isolasjon og utilstrekkelig festede plater bidra til redusert funksjon og økt risiko for fuktoppbygning i konstruksjonen. Begrenset tilkomst gir usikkerhet knyttet til tilstanden i utilgjengelige områder, hvor det ikke kan utelukkes skjulte skader. Forholdet vurderes som alvorlig og kan påvirke bygningens stabilitet lokalt.

Kostnadsestimatet er knyttet til videre undersøkelser. Det må påregnes høyere kostnader ved utbedring, avhengig av skadeomfang.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Øst - Isolasjon som ikke er tildekket og henger ned.



Øst - Forhøyede fuktverdier utover det som anses som akseptabelt.



Midten - Høy fuktighet i gulvbjelke



Midten - Det er registrert betydelige nedbrytningsskader i gulvbjelke i krypkjeller.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ulike trinnbredder og trinnhøyder på trappen. Dette kan påvirke brukervennlighet og sikkerhet, da ensartede trinn er viktig for trygg ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av trappen slik at trinnbredder og trinnhøyder blir mest mulig ensartede, for å redusere risikoen for snubling og fallulykker. Ulike trinnmål kan medføre økt fare for uhell og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Trapp til loft bygget over kjøkkeninnredning

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt fyllingsdør, finerdører, glatt skyvedør og enkel foldedør av ulik alder.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er registrert noe riper og malingsflekker på enkelte innvendige dører.

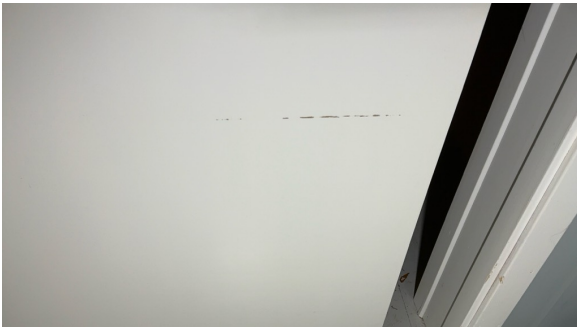
Døren til badet tar i gulvet på kjøkkenet når den åpnes, på grunn av skjevheter i gulv og muligens vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av riper og malingsflekker på de aktuelle dørene for å opprettholde estetisk standard.

Døren til badet bør justeres slik at den ikke tar i gulvet, for å unngå ytterligere slitasje på både dør og gulv, samt sikre normal funksjon.



Ripe i skyvedør



Malingsflekker



Badedøren tar i gulvet



Foldedør til soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv samt malte vegger og tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, da nytt gulv ble lagt i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt undertak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu i våtsone bør jevnlig kontrolleres for fuktbelastning, og nødvendige tiltak må iverksettes ved tegn til skade.

Uten jevnlig kontroll og utbedring kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av vindu og tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsone

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ingen sluk og ingen membran. Lavest punkt under vask

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik:

- Gulvet mangler sluk.
- Fallforholdene er ikke i samsvar med kravene i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er risiko for vannlekkasje på våtrommet, hvor vann ikke har noen sluk å ledes til.
- Det er hull gjennom gulvet for strømledning til varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres sluk og tilfredsstillende fall på gulvet for å sikre forsvarlig avrenning av vann. Hull for strømledning til varmtvannsbereder må tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende sluk og utilstrekkelig fall er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og underliggende rom, samt fare for fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat er satt samlet på neste punkt vedrørende sluk, membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



Hull i badegulv for strømlledning til bereder

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik:

- Gulvet mangler sluk.
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres sluk og tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonene på gulv og vegger for å sikre mot vannskader.

Manglende sluk og tettesjikt medfører høy risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Det anbefales å totalrenovere badet etter gjeldende krav i forskriftene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk eller elektrisk avtrekk til badet, samt tilfredsstillende løsning for tilluft, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør.

Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 2021 ble det montert et brukt kjøkken i hytten. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplate av valchromat (2021).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble registrert en sokkel som står litt på skrå, samt noen skuffefronter som tar borti hverandre. Skapfronten er ikke festet til frysen. Det er også gamle fuktskader (oppsvulmet plate) i skap under vask. Det ble ikke påvist tegn til fukt ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering av sokkel og skuffefronter, samt feste skapfront til frysen for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje.

Gamle fuktskader i skap under vask er av estetisk karakter, og bunnplaten kan skiftes ut om ønskelig. Det er ikke fare for videre skadeutvikling så lenge det ikke oppstår lekkasje fra vasken.

Tilstandsrapport



Ingen fuktindikasjoner registrert ved fuktsøk



Gamle fuktskader i skap



Skuffefronter som tar litt i hverandre



Sokkel som står litt på skrå

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt, lukt og fett, noe som øker risikoen for dårlig innelima og skader på overflater og konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler mekanisk avtrekk til kokesonen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

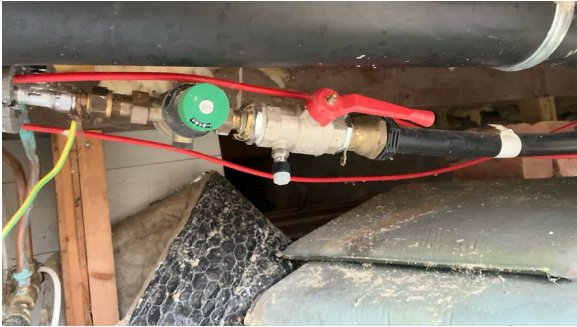
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekrane er plassert under hytten og stenges i vinterhalvåret.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Stoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer eller tilbakeslag. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og økt risiko for skader på rørsystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I 2021 ble det kjøpt og installert en brukt varmtvannstank på ca. 200 liter, som er plassert liggende under hytten.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift. Tilkobling via stikkontakt øker risikoen for varmegang og i verste fall brann, samt at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider er tilkoblet via stikkontakt på badet.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i disp. rom, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring (63 Amp).

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.
Vet ikke når det ble total rehabilitert. Vi har fått utført noe selv.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Noe el-arbeid utbedret av elektriker som vennetjeneste, så ingen kvittering.
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Ja Det er opplyst og/eller registrert at elektriske arbeider i boligen ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det fremgår også av egenerklæringen at det foreligger enkelte feil og mangler ved anlegget. På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en helhetlig kontroll og vurdering av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell og løsmasser av jord.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er satt opp på murer og pilarer av betong, siporexblokker og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe riss/sprekker og skjevheter i muren. Det er også observert skjevheter i bjelkelaget, samt stedvis helling mot hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker i muren bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Skjevheter i bjelkelaget kan tyde på setninger i mur og søylepunkt, og bør derfor vurderes nærmere for å avklare om det er behov for utbedring, da dette kan medføre økt belastning og risiko for ytterligere setningsskader eller redusert stabilitet.

Punktet bør sees i sammenheng med Etasjeskille/gulv mot grunn.



Noe ris/sprekker og skjevherter i mur mot nord



Riss i bunn av søylepunkt

TG 3 Søyler i tre

Beskrivelse

Søyler i tre er montert direkte på betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte stolper/søyler er plassert direkte mot fjell og betong, hvor det blant annet er registrert noe råte. Råte i dette punktet gir TG3.

Konsekvens/tiltak

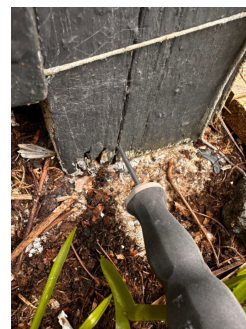
- Tiltak:

Stolper og søyler med råte må skiftes ut eller utbedres (settes i søylesko eller lignende) for å sikre bæreevnen og forhindre videre forringelse av konstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder dette siste punktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i bunn av søyle mot øst



Råte i bunn av søyle mot sør

TG 0 Terrengeforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet pumpestasjon (eget AS i velforeningen) som pumper videre inn på kommunalt anlegg, ifølge eier. Utvendige vannledninger er av plast fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2021.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Innvendig trapp mangler rekkverk der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav.
Det mangler håndløper i trappeløp der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav.

Det er påvist avvik i bruk av disp.rom som soverom, samt at loft og benyttes til overnatting. Begge disse rommene mangler vindu/dagslys samt at loftet mangler godkjent rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreducerende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.

Manglende rekkverk medfører fare for fall og fallskader. Det anbefales å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.
Manglende håndløper kan medføre redusert sikkerhet og økt fare for fall. Det anbefales å etablere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Det anbefales å opphøre bruk av rommene til varig opphold/soverom inntil kravene er oppfylt. Dersom rommene skal benyttes til dette formålet, må det etableres godkjente løsninger for dagslys, ventilasjon og rømningsvei i henhold til gjeldende forskrifter. Tiltakene bør prosjekteres og utføres av kvalifiserte fagpersoner, og det må påregnes søknadspliktige arbeider. Bruk av disp.rom og loft til varig opphold/overnatting uten tilfredsstillende dagslys og rømningsmuligheter er ikke i samsvar med gjeldende krav. Dette medfører økt risiko ved brann, da rømningsforholdene er utilstrekkelige. Manglende dagslys og ventilasjon gir også redusert bokvalitet og kan ha negativ innvirkning på helse og inneklima.



Mangler rekkverk og håndløper i trapp.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

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

Boden er oppført i trekonstruksjon, fundamentert på stein og fjell, med liggende trekledning samt innslag av blikkplater. Gulvet består av trekonstruksjon i den ene delen. Bygget er utstyrt med enkle ytterdører.

Takkonstruksjonen er utført som en kombinasjon av saltak og pultak. Taktekkingen består av papp og blikkplater. Det er ikke etablert takrenner.

Det presiseres at boden ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket. Det er imidlertid observert tegn til råteskader i både tak- og veggkonstruksjonen, samt skjevheter i bygget. På bakgrunn av dette anbefales det å foreta nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson for å avklare skadeomfang og eventuelt behov for utbedring.

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



Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Drivhuset er oppført i trekonstruksjon med stående kledning, plassert på en treplattning av terrassebord. Bygget er utstyrt med enkel labank ytterdør og eldre vinduer.

Takkonstruksjonen er utført som pultak, tekket med bølgeplater av PVC. Det er ikke etablert takrenner.

Det presiseres at drivhuset ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.

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

Utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

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

Utedoen er oppført i trekonstruksjon, fundamentert direkte på terreng med enkelte løst plasserte lecablokker, og har liggende trekledning. Gulvet består av trekonstruksjon. Bygget er utstyrt med enkle ytterdører.

Takkonstruksjonen er utført som pultak, med takteking av papp. Det er ikke etablert takrenner.

Det presiseres at utedoen ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket. Det er imidlertid observert tegn til råteskader i takkonstruksjonen. På bakgrunn av dette anbefales det å foreta nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson for å avklare skadeomfang og eventuelt behov for utbedring.

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

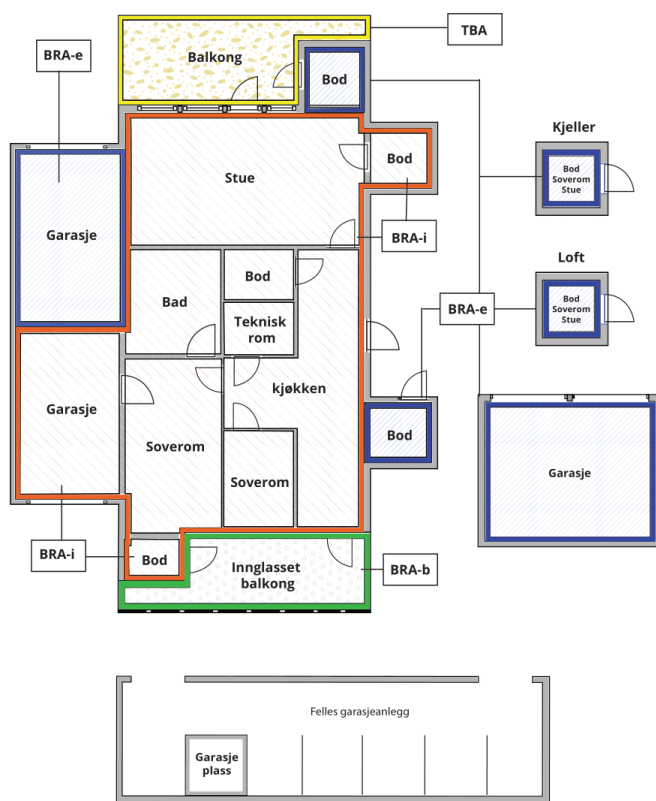
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	57			57	15		57
Loft						24	24
SUM	57				15	24	81
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod, gang		
Loft	Disp. rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovtaksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						7	7
SUM						7	7
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses at boden er oppført på naboeiendommen. Det foreligger ikke skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke tegninger av bygget. Tiltaket er ikke omsøkt, men vurderes å være oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og er dermed ikke søknadspiktig. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig overfor kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utedo

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

SUM		1
SUM BRA	1	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Jarle Lidal Øystein Hylland Rugkåsa	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	115	78	5	0	849.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Djupsundveien 51							
Hjemmelshaver							
Gabrielsen Linda Cecilie, Hoang Luan Minh, Langvik Nils Jakob, Rugkåsa Øystein Hylland							

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 84648074	Type	Forsikringssum 1 970 610	Årlig premie 5 124
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Adresse

Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD

Dato for energimerking

17.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283012

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162387944

Gårdsnummer

115

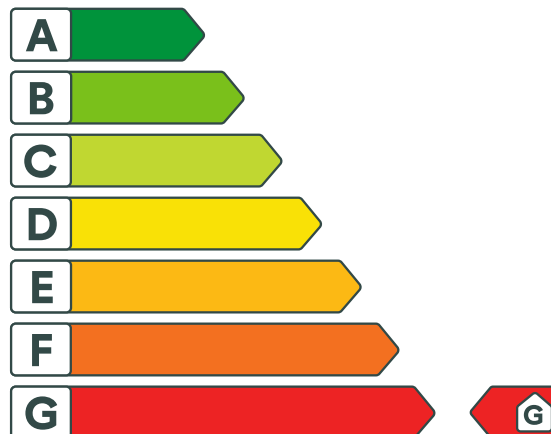
Bruksnummer

78

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

501,63 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

506,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 845 kWh



Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD



Detaljering

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



Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

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: 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 varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>