

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Andebuveien 970 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 216, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1778

Referansenummer: IL1517

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenner AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenner]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje, samt kjeller, og krypkjeller. Boligen er oppført i 1960 og frittliggende garasje oppført i ca. 1972.

Det har blitt utført flere oppgraderinger over tid, som renovert og utvidet bad og kjøkken i forbindelse med tilbygget i 2007. Det er montert nyere vinduer på bad og i loftetasje, oppgraderinger på det elektriske anlegget i 2007 og ny innmat i sikringskapp.

Det er flere bygningsdeler hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, herunder takteking, renner og nedløp, vinduer, ytterdører, tekniske installasjoner, drenering, samt utvendige vann- og avløpsledninger. Det er også påvist lokale råteskader i utvendig trekledning og terrasse, samt begrenset lufting bak deler av kledning.

Boligens generelle tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder, men det bør påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av flere bygningsdeler.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert enkelkrummet takstein.

Tilbygg mot øst med takteking fra 2007.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Takrenner og nedløp ble skiftet rundt 2017.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og 1972 på tilbygg mot syd, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

På tilbygg mot øst yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra 2007, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2026.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendige kottdører i knevegger.

Loftet er etterisolert mot underliggende himling i kneloft.

Det er synlig luftespalter over lukket takkonstruksjon og lufting videre gjennom gesimskasser.

Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på bad. Vinduene på soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2023 (produksjonsår 2019). Velux takvindu fra 2007.

Malt 2-fløyet ytterdør av tre med enkelglass fra byggeår.

Koblet terrassedør av tre med to dørbblad og enkle glass fra 1972.

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt til kjøkken fra 2007 og til kjeller fra 2010.

Ut fra spisestue er det en overbygget terrasse på ca. 11 m² i betongkonstruksjon med skifersteiner og sort smijernsrekker.

Videre ned til en platting på ca. 47 m² utført med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert treverk, fundamentert på løsmasser. Levegg i trekonstruksjon med stående kledningsbord. Utvendige trapper i betongkonstruksjon med skifersteiner på tre trapper, og sort smijernsrekker på to av trappene.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og parkett.

Vegger har malte panelplater, tapet som stedvis er malt og malt trepanel.

Tak har malte plater, malt papirduk og malt trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Det er plassbygget peis i stue, peisovnninnsats av støpejern. Teglstein på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.

Det er plassbygget åpen peis i gang.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke i gang i 2. etasje.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, men det er utført fuktmåling i bunn av trelist til dør.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Under tilbygg mot syd er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn løsmasser.

Utvendig tilkomst fra luke i vegg.

Det er friskluftsventiler i vegger. Innerste del under terrasse og trapp er noe dårlig ventilert.

Det er innvendig tretrapp til kjeller.

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etasje.

Det er innvendige malte glatte dører og en profilert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2007 utført av fagfolk.

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er stedvis flatt gulv og svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran. Arbeider er utført av fagfirma.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Flislagt over benkeplate bak vask og platetopp.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøll/fryseskap med vann/isbiter.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Det er lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i eldre kobberør, og plast/rør i rør system fra 2007.
Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast, og eldre soilrør i kjeller.
Stakeluker i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2007 og vindfang fra 2018.
Veggmonterte panelovner.
Åpen peis i gang og lukket peis i stue.
Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2009, plassert i vaskekjeller.
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjeller.
Sikringskap er plassert i gang i 2. etasje.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 14 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er opplyst av eier at det ble utført dreneringsarbeider rundt hele boligen i 1999. Arbeidet skal være utført i samarbeid med faglært, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Flere av taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og videre bort fra bygningen.
Grunnmur oppført av pusset betong og lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller.
Tomten har fall mot bygning fra høyde i øst, og er tilnærmet flat rundt deler av bygningsmassen.
Det er standard vann- og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige nettet.

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

I henhold til tilgjengelige tegninger er det opprinnelig inntegnet to soverom og gang i den delen av 1. etasje som i dag benyttes som TV-stue. Døren fra gang til eksisterende soverom er lukket igjen, og det er etablert walk-in closet i dette soverommet.

2. etasje:

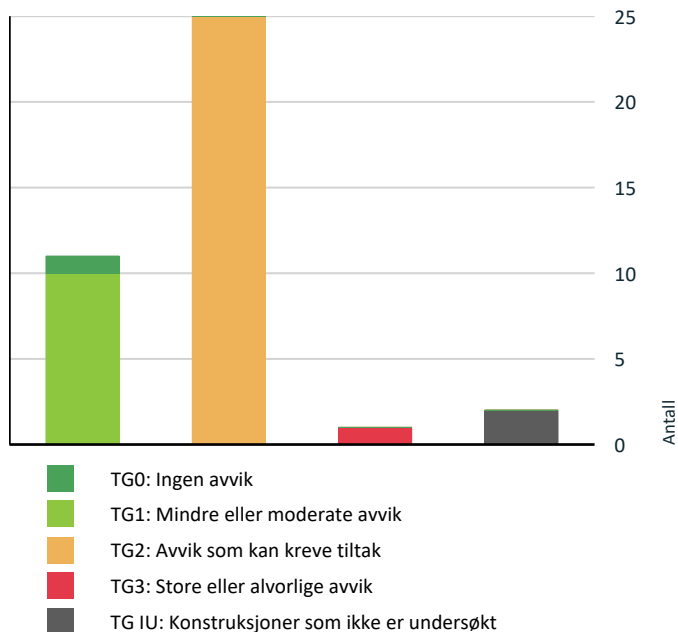
Tegninger stemmer med dagens bruk og er gitt ferdigattest i 2026.

Garasje

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

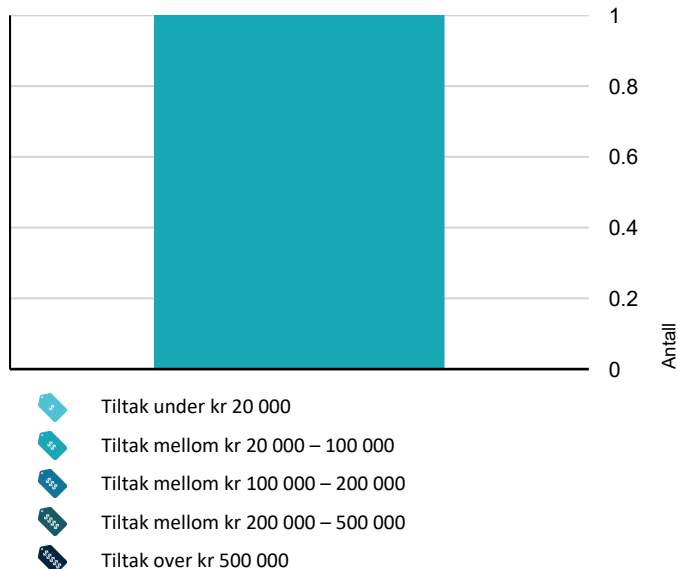
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2007. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Det er fall inn mot grunnmur i hage og gårdsplass fra øst.

Det er viktig at terrengtet heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner til karnapp som er fra 1972. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mot krypkjeller, da det mangler nedløpsrør fra takrenne over karnappvindu og nedløpsrør fra hovedtak på hjørnet.

Normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25–35 år.

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

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

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er tørkesprekker og noe værslitte kledningsbord.

Trekledning og belistning er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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

Det er avvik:

Det er noe misfarging av undertak i nedre del som kommer av begrenset ventilasjon, men det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befaring. Det er også synlige vepsebol og fuglereir som kommer av skader/hull i flueduk.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. Vinduer har slitte tettelister og noe værslitt treverk. Enkelte går tregt, og vindusføring i karnapp har fuktskjolder etter vannsøl fra planter. Vinduer med koblede glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne isolerglassvinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører. Ytterdører med slitte og manglende tettelister, utett i bunn. Ytterdører med enkle glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne ytterdører.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Det er avvik:

Det er påvist lokale råteskader i terrassebord ved skruer i skjøt og i sidebord på fastmontert kasse, hvor konstruksjonen mangler lufting og fremstår meget fuktig innvendig. Det er svikt i terrassebordene som er plassert mellom trapp og husvegg.

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

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert sprekker i fuger og enkelte skifersteiner, samt noe avskalling.

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

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:
17 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etasje.
10 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etasje.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på piper. Det er ikke 4 synlige sider av teglsteinspipe mot nord, og det mangler ubrennbar plate på gulv i front av peis i gang

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er fuktmåling i synlig treverk påvist høyt fukt nivå (målt vektprosent på 18,6 %). Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

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

Det er avvik:

Tiltakene etter befaring vurderes å ha forbedret forholdene i krypkjelleren. Samtidig er krypkjeller en risikokonstruksjon som er avhengig av god og varig ventilasjon.

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

Det er avvik:

Trappen har slitte trappetrinn.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dørene, og dør til bad og et soverom i 2. etasje tar i karm.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte kobberrør er passert og det er noe irr på rør. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon i vindfang, kjøkken, spisestue, samt soverom 2 i 2. etasje.

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fuksikringen mangler stedvis topplst og går stedvis under terreng.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

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

Det er avvik:

Grunnmuren har enkelte sprekke dannelser og noe løst puss.

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

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

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

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ingen synlig oppkant av membran bak terskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Vinduer i 2. etasje er for små for rømning og dagslys. Bredde og høyde på vinduene er målt til 1,35 meter. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter for godkjente rømningsvinduer.

Rekkverkshøyden i utvendig trapp er 85 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm. Åpningene i rekkverket er 15 cm, som overstiger dagens krav på maks 10 cm.

Det mangler rekkverk i utvendig trapp ut fra kjøkken og på oversiden av trapp til kjeller.

Rekkverkshøyden på terrassen på 70 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler håndløpere på begge sider i trappeløp i innvendige trapper.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygget mot syd (spisestue) i 1972.
2007	Tilbygg	Tilbygget mot øst (kjøkken og bad) i 2007.
2007	Modernisering	I forbindelse med tilbygg ble badet renoverert og utvidet, samt kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert enkelkrummet takstein.
Tilbygg mot øst med taktekkning fra 2007.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekkning og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Noe avskallinger på kanter av takstein.



Eldre type takpapp.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Takrenner og nedløp ble skiftet rundt 2017.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner til karnapp som er fra 1972.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mot krypkjeller, da det mangler nedløpsrør fra takrenne over karnappvindu og nedløpsrør fra hovedtak på hjørnet.

Normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur som montering av manglende nedløpsrør fra renne over karnappvindu og fra hovedtak på hjørnet. Manglende bortledning kan føre til fuktskader på grunnmur og i krypkjeller.

Eldre takrenner og beslag på karnapp bør skiftes ut.



Avflasset vindusbeslag.



Mangler nedløpsrør fra takrenne.



Nedløpsrør avsluttet over terreng.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og 1972 på tilbygg mot syd, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er tørkesprekker og noe værslitte kledningsbord.

Trekledning og belistning er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Manglende glippe mot beslag kan medføre oppfukning av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid. Det anbefales å etablere en glippe mellom kledning og vannbrett.

Tilstandsrapport



Ingen luftespalte.



Kledningsbord ført helt ned til beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

På tilbygg mot øst yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra 2007, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2026.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendige kottdører i knevegger.

Loftet er etterisolert mot underliggende himling i kneloft.

Det er synlig luftespalter over lukket takkonstruksjon og lufting videre gjennom gesimskasser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe misfarging av undertak i nedre del som kommer av begrenset ventilasjon, men det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befarings. Det er også synlige vepsebol og fuglereir som kommer av skader/hull i flueduk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalter i gesimser bør økes for bedre luftgjennomstrømming av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre flueduken i luftespaltene, for å hindre adgang for fugler og insekter.



Misfarging i nedre del. Ikke målt noe unormalt med fukt.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.
Vinduer har slitte tettelister og noe værslitt treverk. Enkelte går tregt, og vindusforing i karnapp har fuktskjolder etter vannsøl fra planter.
Vinduer med koblede glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne isolerglassvinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør vurderes utskifting til moderne isolerglassvinduer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Fuktskjolder på vindusforing.



Værslitt vindu.

! TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på bad. Vinduene på soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2023 (produksjonsår 2019).
Velux takvindu fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt 2-fløyet ytterdør av tre med enkelglass fra byggeår.
Koblet terrassedør av tre med to dørblad og enkle glass fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Ytterdører med slitte og manglende tettelister, utett i bunn.
Ytterdører med enkle glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne ytterdører.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør vurderes utskifting til moderne ytterdører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Åpning mellom dørbblad og karm.

! TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt til kjøkken fra 2007 og til kjeller fra 2010.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ut fra spisestue er det en overbygget terrasse på ca. 11 m² i betongkonstruksjon med skifersteiner og sort smijensrekkverk. Videre ned til en platting på ca. 47 m² utført med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert treverk, fundamentert på løsmasser. Levegg i trekonstruksjon med stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist lokale råteskader i terrassebord ved skruer i skjøt og i sidebord på fastmontert kasse, hvor konstruksjonen mangler lufting og fremstår meget fuktig innvendig.

Det er svikt i terrassebordene som er plassert mellom trapp og husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig. Fastmontert kasse anbefales ventilert, ombygget eller fjernet for å redusere fuktbelastning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil råteskadene kunne utvikle seg videre med redusert levetid og økte utbedringskostnader.



Råte i fastmontert kasse på platting.



Råte i skjøt.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betongkonstruksjon med skifersteiner på tre trapper, og sort smijensrekkverk på to av trappene.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekker i fuger og enkelte skifersteiner, samt noe avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappene bør følges opp med regelmessig vedlikehold. Skader i fuger og avskallinger bør repareres for å hindre videre nedbrytning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre med økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på konstruksjonen.



Avskalling.



Sprekk i skifer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og parkett.

Vegger har malte panelplater, tapet som stedvis er malt og malt trepanel.

Tak har malte plater, malt papirduk og malt trepanel.

Parkett fra byggeår ble slipt/behandlet i ca. 2023. Flere av overflatene er fornyet og overmalt de siste årene. Tapet i stue er original, men er overmalt. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert i kjøkken, stuer i 1. etasje, samt begge soverom i 2. etasje.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etasje.

10 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etasje.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Målt skjevheter på soverom 1.



Målt skjevheter på soverom 1.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovnninnsats av støpejern. Teglstein på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.

Det er plassbygget åpen peis i gang. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke i gang i 2. etasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på piper.

Det er ikke 4 synlige sider av teglsteinspipe mot nord, og det mangler ubrennbar plate på gulv i front av peis i gang

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe. Det bør monteres en ubrennbar plate under ildsted som strekker seg minst 30 cm foran for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.



Mangler ubrennbar plate på gulv.



Kledd igjen mot pipevange.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, men det er utført fuktmåling i bunn av trelist til dør.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er fuktmåling i synlig treverk påvist høyt fuktnivå (målt vektprosent på 18,6 %). Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.



Målt vektprosent på 18,6 %.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under tilbygg mot syd er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn løsmasser.

Utvendig tilkomst fra luke i vegg.

Det er friskluftsentilering i vegger. Innerste del under terrasse og trapp er noe dårlig ventilert.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært fuktig miljø.

Det er viktig å påse god ventilerings av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Ved befaring ble det registrert tegn til tidligere fuktig miljø, med påvist råte og soppangrep i trekonstruksjoner. I etterkant av befaring har eier, med hjelp av faglært personell, fjernet alt organisk materiale og isolasjon, inspisert bjelkelaget og gjennomført utbedringer. Det er etablert fuktsperre på grunnen, ny isolasjon i bjelkelag, vindtett duk og rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltakene etter befaring vurderes å ha forbedret forholdene i krypkjelleren. Samtidig er krypkjeller en risikokonstruksjon som er avhengig av god og varig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomførte tiltak vurderes å ha forbedret forholdene i krypkjelleren. Samtidig kan endelig effekt av tiltakene ikke fullt ut verifiseres. Det anbefales å følge opp forholdene over tid, særlig gjennom ulike årstider, og påse at ventilasjonen fungerer etter hensikten.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitte trappetrinn.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Slitte trinn.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører og en profilert.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dørene, og dør til bad og et soverom i 2. etasje tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og karm over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007 utført av fagfolk.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Fakturadokumentasjon og enkelte bilder på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vindu. Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot dør.



Vindu i våtsone.



Dør i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er stedvis flatt gulv og svakt fall mot sluk.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ingen synlig oppkant av membran bak terskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik da det er montert dusjkabinett og badekar med avløp direkte til sluk. 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.

Tiltak med fallforhold anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Arbeider er utført av fagfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

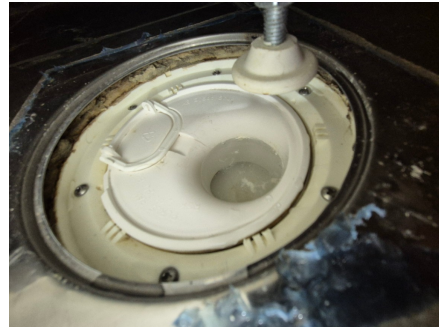
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusj uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt over benkeplate bak vask og platetopp. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap med vann/isbiter.

Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er laminat på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i eldre kobberør, og plast/rør i rør system fra 2007. Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte kobberør er passert og det er noe irr på rør. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak med utskifting av kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, og eldre soilrør i kjeller.
Avløpsrør fra kjøkken datert 2007.
Stakeluger i kjeller.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.



Stakeluge.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon i vindfang, kjøkken, spisestue, samt soverom 2 i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG I U Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2007 og vindfang fra 2018.

Veggmonterte panelovner.

Åpen peis i gang og lukket peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2009, plassert i vaskekjeller.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjeller.

Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i gang i 2. etasje.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 14 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Det ble utført elk kontroll i 2011, og det er fremvist samsvarserklæring på utbedringer av avvik i 2012.

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.
1960 Deler av det skjulte anlegget er fra byggeår. I 2007 ble det gjort oppgraderinger på en del av anlegget og ny innmat i sikringssskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

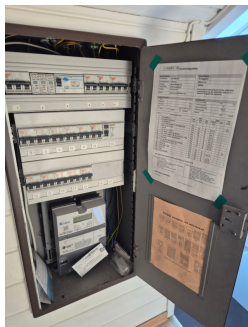
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet alder på deler av anlegget, ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Sikringsskap i gang.



Ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i trapperom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst av eier at det ble utført dreneringsarbeider rundt hele boligen i 1999. Arbeidet skal være utført i samarbeid med faglært, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Dreneringen skal være utført i henhold til vanlig praksis på tidspunktet, med bruk av fleksible drensør av plast og vorteplast som fuktsikring mot grunnmur.

Flere av taknedløpene er ført til oppstikkende drensør og videre bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fuktsikringen mangler stedvis topplast og går stedvis under terreng.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av pusset betong og lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller.

Skjevheter i grunnmur under tilbygg fra 2007 har blitt utbedret i 2026 med armering og støping av såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser og noe løs puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løs puss i grunnmuren bør tettes og utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling, da økte skader kan føre til svekkelse av bæreevnen og økt vedlikeholdsbehov.



Løs puss.



Gjennomgående sprekk i grunnmur.

Tilstandsrapport

! TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

Tomten har fall mot bygning fra høyde i øst, og er tilnærmet flat rundt deler av bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall inn mot grunnmur i hage og gårds plass fra øst.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrengheller mot grunnmur.



Terrengheller mot grunnmur til krypkjeller.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann- og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige nettet.

Vanninntaket er skiftet en gang etter byggeåret, men tidspunktet for utskiftingen er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

! TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduer i 2. etasje er for små for rømning og dagslys. Bredde og høyde på vinduene er målt til 1,35 meter. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter for godkjente rømningsvinduer.

Rekkverkshøyden i utvendig trapp er 85 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm. Åpningene i rekkverket er 15 cm, som overstiger dagens krav på maks 10 cm.

Det mangler rekkverk i utvendig trapp ut fra kjøkken og på oversiden av trapp til kjeller.

Rekkverkshøyden på terrassen på 70 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler håndløpere på begge sider i trappeløp i innvendige trapper.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Vinduer i 2. etasje bør skiftes ut til større slik at de tilfredsstiller krav til rømningsvei og dagslys, for å redusere risikoen for manglende rømningsmulighet ved brann og utilstrekkelig dagslys.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i trappen ut fra kjøkken og kjeller, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det bør vurderes å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.



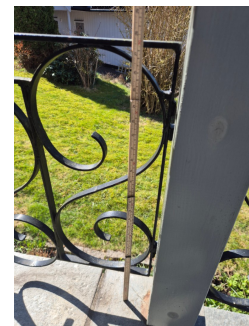
Mangler snøfangere.



Lavt rekkverk og store åpninger.



Mangler rekkverk.



Lavt rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

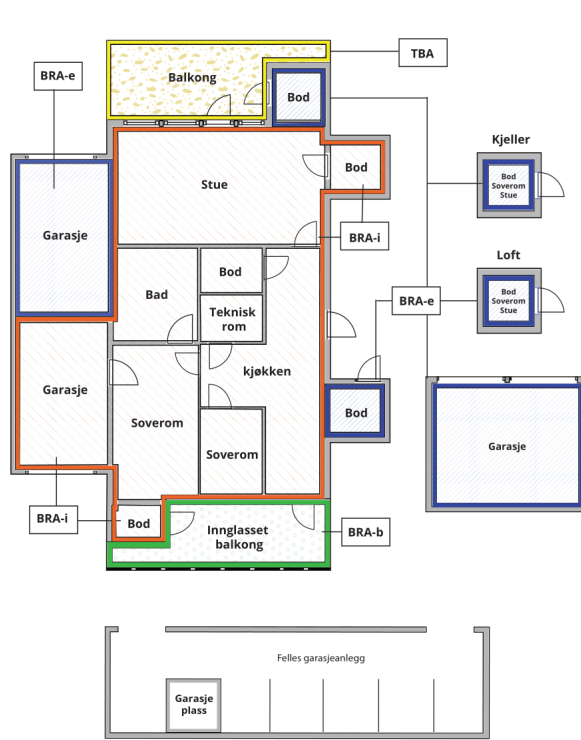
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	138			138	58
Loftetasje	29			29	
Kjeller	108			108	
SUM	275				58
SUM BRA	275				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, tv-stue, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, walk-in closet, trapperom, kjøkken, spisestue, stue		
Loftetasje	Gang, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, entré		

Kommentar

Areal 1. etasje:
Vindfang: 2,8 m²
Gang: 10,9 m²
Tv-stue: 23,4 m²
Toalettrom: 1,5 m²
Bad/vaskerom: 9,3 m²
Soverom: 10 m²
Walk-in closet: 4 m²
Kjøkken m/trapp: 18 m²
Spisestue: 25,6 m²
Stue: 25.5 m²

Areal 2. etasje:
Gang: 5,2 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Soverom 2: 11,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:
I henhold til tilgjengelige tegninger er det opprinnelig inntegnet to soverom og gang i den delen av 1. etasje som i dag benyttes som TV-stue. Døren fra gang til eksisterende soverom er lukket igjen, og det er etablert walk-in closet i dette soverommet.

2. etasje:
Tegninger stemmer med dagens bruk og er gitt ferdigattest i 2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026:
Støpt såle og rettet opp i skjevheter på tilbygg mot øst. Ny kledning på tilbygget.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Lars Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	274		0	1577 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andebuveien 970

Hjemmelshaver

Hansen Lars, Hansen Rita

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og vedbod

Byggeår

1972

Kommentar

Årstall ifølge tegninger.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 29,6 m².

Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel som er tekket med enkelkrummet glasert takstein.

Renner/nedløp av plastbelagt/lakkert stål.

Trevindu med enkelglass og sidedør av tre.

Leddport av stål med elektrisk portåpner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Andebuveien 970, 3158 ANDEBU

Dato for energimerking

22.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-285458

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163595354

Gårdsnummer

216

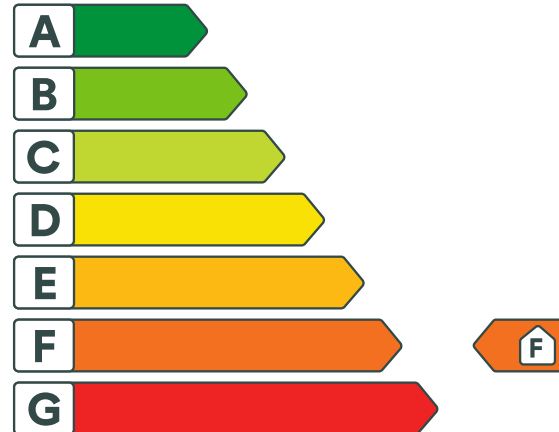
Bruksnummer

274

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

Enebolig

Bruksareal

275,0 m²

Oppvarmet bruksareal

167,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

345,37 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

348,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

58 135 kWh



Andebuveien 970, 3158 ANDEBU



Detaljer

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



Andebuveien 970, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 26: 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 27: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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>