

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åmotgrenda 8 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 247, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1800

Referansenummer: GY2167

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 Takstcenter 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[Takstcenter]
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 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
- 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 ([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 to plan 1. og 2. etasje med krypkjeller, oppført ca. 1950.

Garasje kjedet med boligens 1. etasje oppført rundt 2000, og frittstående garasje oppført i 2006.

Det har blitt utført oppgraderinger i 1992 med overbygging av veranda og ny takteking, enkelte vinduer og terrassedører. Varmepumpe montert i 2020 og varmtvannsbereder fra 2019. I 2021 ble badet renoveret og terrassen og trapp ut fra stue fornyet. Oppgradert overbygget inngangsparti og trapp med varmekabler/flis i 2022.

Boligens tilstand vurderes som normal i relasjon til alder, men det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer. TG3 er satt for: utvendig trapp (manglende/for lavt rekkverk), større retningsavvik i etasjeskiller 2. etasje, pipe/ildsted (brennbar for nær sotluke, manglende ubrennbar plate, defekt ildfast stein, høy alder), samt sluk/membran på bad med behov for utbedring ved sluk. Øvrige forhold med TG2 gjelder bl.a. takteking/beslag (alder/slitasje), kledning/lufting og manglende musebånd, eldre vinduer/dører, rekkverk/åpningsmål på veranda/terrasse, overflate- og døravvik, mangelfull ventilasjon (naturlig), VVS (eldre rør), varmtvannsbereder uten avrenning/lekkasjesikring, anbefalt utvidet elk kontroll, manglende knasteplast mot terreng, riss i grunnmur, utvendige VA-ledninger/septiktank av eldre dato og radon ikke målt.

Det foreligger godkjente tegninger for endringer i 1974 og tilbygg 1989, men det mangler tegninger for 2. etasje; enkelte avvik mellom tegninger og dagens bruk er registrert. Takkonstruksjonen er lukket og ikke inspiserbar uten inngrep.

For øvrig vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten. 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 inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalt takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 1992.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt/lakkert stål fra 1992.

Trinn er montert for feier.

Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert etter byggemåte, med asfaltplater som vindtetting. Utvendig er veggene kledd med stående kledningsbord fra ca. 1974, samt tilbygget soverom fra 1989.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra nyere dato på østsiden av bolig.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue, 1989 på soverom i 1. etasje, 1986 på toalettrom og 1974 på soverom 2 i 2. etasje. I garasjen er det vinduer med enkelglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2015.

Normal bruksslitasje.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.

Malte, panelte tredører til krypkjellerne og malt sidedør av tre til garasje.

Veranda på 5 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, oppført i 1992.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående, malt rekkverk på 83 cm.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stue, oppført i 2021. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser.

Liggende rekkverk på 67 cm.

Markise montert foran stuevindue.

Overbygget inngangsparti på 4 m², fornyet i 2022 med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

Stående, malt rekkverk på 86 cm.

Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2021.

Rekkverk på en side.

Utvendig trapp i betong. I 2022 ble trappen fornyet med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og belegg.

Vegger har malte tapetserte flater, malt trepanel og malte panelplater.

Tak har malt trepanel og malte plater.

Etasjeskillet består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, og er isolert etter byggemåte.

Det er plassbygget Jøtul-peis i stue fra rundt 2000, med peisovnninnsats av støpejern.

Pipen er fra byggeåret og er oppført i teglstein med pusslag. Sotluke finnes på kjøkkenet.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 1992.

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

Under deler av boligen er det krypkjellerne under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang fra kott og utvendig. Det er friskluftsvindeler i veggene på de to ytterste krypkjellerne.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært et fuktig miljø i krypkjelleren med varmtvannsbereder. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjelleren til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn og repos.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble renoveret i 2021 av fagfolk på dugnad og egeninnsats.

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er noe ujevnt flislagt, men fallet mot sluk er bra. Nedsenket dusjsone.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne med forheng, badekar, nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller under dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra rundt 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Det er avtrekksvifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Innvendig avløp er av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue, montert i 2020. (produsert Desember 2018) sist service rundt 2023.

Elektriske varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019, plassert i krypkjeller under bad.

Sikringsskap er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betong.

Boligen ligger på en høyde med fall vekk fra bolig, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles brønn.

Nedgravd septiktank av betong som tømmes annenhvert år.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

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

Det foreligger tegninger for tilbygget ytterhjørne på bad og utvidelse av stue fra 1974, samt tilbygg av soverom i 1989 (tegning ikke datert)

Tegninger fra 1974 stemmer med dagens bruk med unntak av toalettrommet er flyttet og garasjen er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke tegninger for boligens 2. etasje.

Garasje

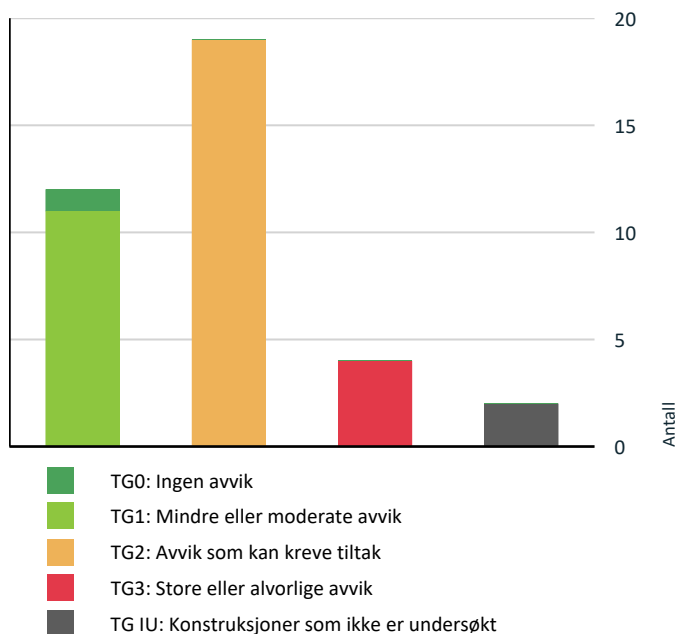
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

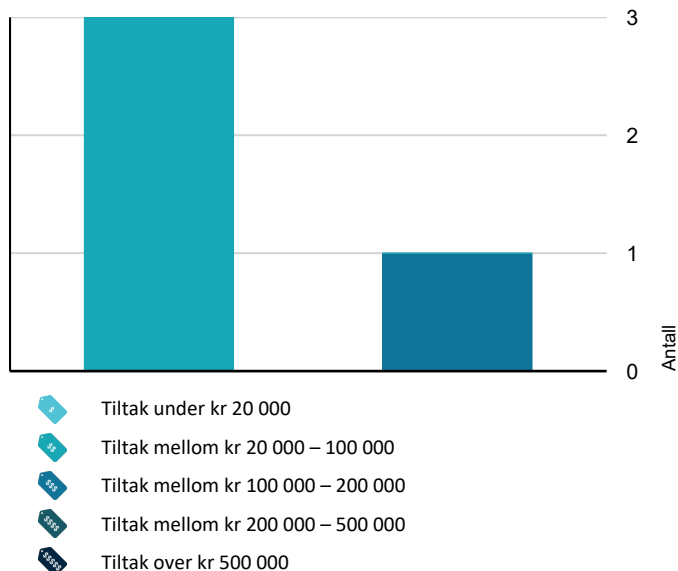
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2025. 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

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

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

18 mm innenfor 2 m i stue.

15 mm gjennom hele, 15 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etasje.

25 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i garderobe i 2. etasje.

57 mm gjennom hele, og 47 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etasje.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Brennbart materiale (kjøkkeninnredning) er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke, og det mangler ubrennbar gulvplate foran/under sotluken. Det er sprekker i ildfast stein i peisinnstansen. Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglkorsteinen er passert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er manglende fuktspærre på bakken.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjellerdelen med tilkomst fra kott, og ventiler i andre krypkjeller er tettet.

Det er registrert tegn til borebiller i bjelkelaget, men ingen tegn til pågående aktivitet.

Det er observert flere døde mus i krypkjeller 3.

Det er råteskader i treverk i krypkjeller under bad etter fuktig miljø og det ble målt noe høye fuktverdier i treverk på befaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Avviket gjelder eldre støpejernssluk under vask.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30–60 år.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag.

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.

Normal levetid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.

Normal levetid før utskifting av trekledning er 40–60 år.

Normal levetid før maling av trekledning er 6–12 år.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Stuevinduet mot vest er gjenmalt og vanskelig å åpne. Det mangler beslag i underkant av vinduene, og underkarmen er kun fuget mot vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av en helhetsvurdering, med generell slitasjegrad på ytterdører av eldre dato, slitte tettelister, noe værslitt treverk og balkongdør går tregt. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning som følge av naturlig aldringsprosess.

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:

Terrasse ligger stedvis på bakken slik at det er fare for fuktskader.

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis en del bruksslitasje på parkettgulvet, spesielt foran terrassedør, på kjøkkenet og på soverom i 1. etasje.

Det er enkelte hakk i gulvet på soverom 2 i 2. etasje, og parketten er ikke lagt helt inn under gulvlisten, samt noe svikt i skjøt på soverom 1.

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

Det er registrert en sprekk i en glassrute på døren til vindfanget.

Dør til soverom i 1. etasje subber i terskel.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [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 > 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 ventiler i vindfang og trappegang.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (for eksempel Waterguard).

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig grunnmursplate/knastepplast med topplist på terrengvendte grunnmursflater. I krypkjelleren er det registrert noe fukt (lokalt fuktig miljø).

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20–60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1–5 år.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

Fra terrassen er det ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.

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.

! 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.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

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

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplaten lengst unna dusjen i dusjonen.

Enkelte sokkelfiser mangler flisfuger.

Det er synlig dampspærre mot yttervegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom dampspærren ikke er korrekt utført eller avsluttet. Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften til bygningskonstruksjonen, og feil utførelse kan føre til skader på veggkonstruksjonen.

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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Tretrappen mangler rekkverk på én side, noe som øker risikoen for fallulykker. Rekkverket på den andre siden har en høyde på 80 cm, som er under dagens forskriftskrav på 90 cm. Åpningene i rekkverket måler 61 cm, noe som overskrider dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

Høyden på rekkverket på terrasse er 67 cm, noe som er lavere enn dagens krav om minimum 1,0 meter.

Det er en åpning i rekkverket på 31 cm.

Avstanden mellom horisontale spiler overstiger dagens krav, som er maksimalt 2 cm.

Det mangler håndløpere på vegg i innvendig trapp.

Åpningene i rekkverket er målt til 13 cm, og åpningene i opptrinnene er målt til 16 cm. Dette overstiger dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalt takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 1992.

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

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt/lakkert stål fra 1992.

Trinn er montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold må påregnes.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for utskifting er vanskelig å fastslå. Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag kan medføre økt risiko for korrosjon og redusert levetid. Regelmessig vedlikehold og eventuelt lokal utbedring bør vurderes for å unngå følgeskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert etter byggemåte, med asfaltplater som vindtetting. Utvendig er veggene kledd med stående kledningsbord fra ca. 1974, samt tilbygget soverom fra 1989.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.

Normal levetid før utskifting av trekledning er 40–60 år.

Normal levetid før maling av trekledning er 6–12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, 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.



Ingen luftespalte i nedre del.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himlingen for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra nyere dato på østsiden av bolig.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue, 1989 på soverom i 1. etasje, 1986 på toalettrom og 1974 på soverom 2 i 2. etasje. I garasjen er det vinduer med enkelglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Stuevinduet mot vest er gjenmalt og vanskelig å åpne. Det mangler beslag i underkant av vinduene, og underkarmen er kun fuget mot vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene, inkludert utskifting av slitte tettelister og utbedring av værslitt treverk, samt montering av beslag i underkant av vinduene for å hindre fuktopptak og skader på karm. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert varmeisolasjonsevne, trekk og ytterligere forringelse av vinduenes funksjon og levetid.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2015.
Normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.
Malte, panelte tredører til krypkjellere og malt sidedør av tre til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av en helhetsvurdering, med generell slitasjegrad på ytterdører av eldre dato, slitte tettelister, noe værslitt treverk og balkongdør går tregt. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning som følge av naturlig aldringsprosess.

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 av ytterdørene, da de har passert mesteparten av forventet levetid og viser tegn til slitasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå problemer med trekk, redusert varmeisolasjon, kondens og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på 5 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, oppført i 1992. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående, malt rekkverk på 83 cm.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stue, oppført i 2021. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser. Liggende rekkverk på 67 cm.

Markise montert foran stuevindu.

Overbygget inngangsparti på 4 m², fornyet i 2022 med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

Stående, malt rekkverk på 86 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse ligger stedvis på bakken slik at det er fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassen bør heves eller alternative tiltak for å hindre fuktopptak i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på terrasse.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2021. Rekkverk på en side.
Utvendig trapp i betong. I 2022 ble trappen fornyet med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver har parkett og belegg.
Vegger har malte tapetserte flater, malt trepanel og malte panelplater.
Tak har malt trepanel og malte plater.

I 2026 ble det lagt nytt gulvbelegg i vindfang og soverom i 1. etasje. Veggene i disse rommene og vegger i stue ble malt.
Det ble satt opp vegger på soverom 1 i 2. etasje med nye flater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis en del bruksslitasje på parkettgulvet, spesielt foran terrassedør, på kjøkkenet og på soverom i 1. etasje.
Det er enkelte hakk i gulvet på soverom 2 i 2. etasje, og parketten er ikke lagt helt inn under gulvlisten, samt noe svikt i skjøt på soverom 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. For å utbedre slitasje og hakk i parketten kan sliping og lakking vurderes, samt ettermontering av parkett under gulvlisten. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig estetisk, men det kan også føre til ytterligere slitasje over tid.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, og er isolert etter byggemåte.
Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 1. etasje, samt begge soverom og garderobe i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

18 mm innenfor 2 m i stue.
15 mm gjennom hele, 15 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etasje.
25 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i garderobe i 2. etasje.
57 mm gjennom hele, og 47 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

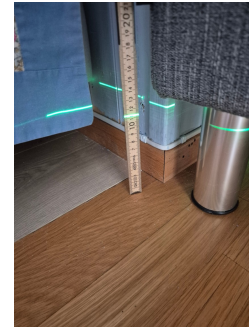
For å oppnå bedre planhet må årsak til skjevheter avklares nærmere. Typiske tiltak i denne typen konstruksjon er justering, oppretting eller forsterkning av bjelkelag, eventuelt oppbygging av nye gulvflater.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet medføre redusert bokomfort, økt slitasje på overflater og risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Skjevheter på soverom 2.



Skjevheter på soverom 2.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er plassbygget Jøtul-peis i stue fra rundt 2000, med peisovninnsats av støpejern. Pipen er fra byggeåret og er oppført i teglstein med pusslag. Sotluke finnes på kjøkkenet. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 1992. Dersom ytterligere undersøkelser ønskes, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brennbart materiale (kjøkkeninnredning) er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke, og det mangler ubrennbar gulvplate foran/under sotluken. Det er sprekker i ildfast stein i peisinnnsatsen. Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglskorsteinen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Manglende avstand til brennbart materiale og fravær av ubrennbar plate foran/under sotluken gir økt risiko for brann ved feiing eller uttak av sot. Det bør etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og monteres ubrennbar plate i henhold til gjeldende krav for å redusere brannfaren. Sprekker i ildfast stein i peisinnnsatsen kan medføre redusert brannsikkerhet og skade på ovnen. Ildfaste steiner bør skiftes ut for å sikre trygg bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglskorsteinen er passert, noe som øker risikoen for svekkelser og lekkasjer. Det anbefales å følge opp skorsteinens tilstand og planlegge rehabilitering etter rådgivning fra feiervesen eller kvalifisert fagperson. Bruken bør tilpasses inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Brannbart materiale 15 cm fra sotluke og manglende plate på gulv.



Sprekker i ildfast stein.

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under deler av boligen er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang fra kott og utvendig. Det er friskluftsentilering i veggene på de to ytterste krypkjellerne. Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært et fuktig miljø i krypkjelleren med varmtvannsbereder. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjelleren til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjellerdelen med tilkomst fra kott, og ventiler i andre krypkjeller er tettet.

Det er registrert tegn til borebiller i bjelkelaget, men ingen tegn til pågående aktivitet.

Det er observert flere døde mus i krypkjeller 3.

Det er råteskader i treverk i krypkjeller under bad etter fuktig miljø og det ble målt noe høye fuktverdier i treverk på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres plast/dampspærre på grunnen med tilstrekkelig overlapp og oppkant for å redusere fuktbelastning.

Ventilasjonen i krypkjellerene må forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting gjennom året. Fuktverdier bør følges opp gjennom en fyringssesong, og avfukter bør benyttes ved behov for å hindre opphopning av fukt.

Det anbefales å kontrollere bjelkelaget for eventuell skade etter borebiller, selv om det ikke er registrert pågående aktivitet, samt å fjerne døde mus for å redusere risiko for lukt og skadedyr. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for sopp, råte, skadedyr og konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i treverk.



Mangler fuktsperre.



Krypkjeller 2. Ingen lufting.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn og repos.

Det er montert rekkverk.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TG 2 Innvendige dører - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en sprekk i en glassrute på døren til vindfanget.
Dør til soverom i 1. etasje subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glassruten med sprekk bør skiftes ut for å unngå risiko for personskade og ytterligere skade på døren.

Dør til soverom bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.



Sprekk i glass.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoverert i 2021 av fagfolk på dugnad og egeninnsats.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplatene lengst unna dusjen i dusjonen.

Enkelte sokkelfliser mangler flisfuger.

Det er synlig dampspærre mot yttervegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom dampspærren ikke er korrekt utført eller avsluttet.

Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften til bygningskonstruksjonen, og feil utførelse kan føre til skader på veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Badekaret må brukes med varsomhet for å redusere risikoen for fuktskader på treverket.

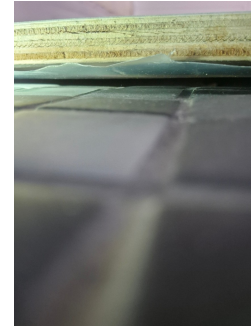
Baderomsplatene bør monteres ihht monteringsanvisningen. Konsekvensen av ufagmessig utførelse kan medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Ved fremtidig åpning eller renovering bør dampsperran fjernes eller avsluttes korrekt for å unngå dobbelt sperresjikt, da feil utførelse kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.

Manglende flisfuger bør utbedres for å forhindre vanninntrengning.



Vindu i våtsone.



Ingen bunnskinne og synlig dampsperre.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er noe ujevnt flislagt, men fallet mot sluk er bra. Nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Avviket gjelder eldre støpejernssluk under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må sluket kontrolleres nærmere, og det kan bli nødvendig å demontere klemring og legge membran/mansjett korrekt, eventuelt etablere nytt sluk med riktig tilkobling av membran. Manglende eller feil utførelse av membran og sluktilkobling medfører økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastsluk i dusj.



Støpejernsluk under vask, hull i siden.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne med forheng, badekar, nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller under dusj uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra rundt 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Komfyrvakt montert.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- 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. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber og plast/rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

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. 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.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast og soil.

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.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler ventiler i vindfang og trappegang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 1U Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmpumpe i stue, montert i 2020. (produsert Desember 2018) sist service rundt 2023.

Elektriske varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019, plassert i krypkjeller under bad.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (for eksempel Waterguard).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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, 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?

Nei

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

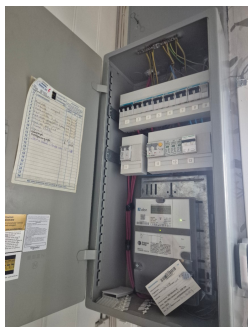
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på deler av anlegg, manglende dokumentasjon på elanlegget, 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

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Takedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig grunnmursplate/knastepplast med topplist på terrengvendte grunnmursflater. I krypkjelleren er det registrert noe fukt (lokalt fuktig miljø).

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20–60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres grunnmursplate/knastepplast med topplist og drenerende masser der grunnmuren er mot terreng. Manglende utvendig fuktsikring på flater mot tilbakefylt terreng øker risikoen for fuktinntrengning til krypkjeller, noe som kan føre til lukt, mugg og redusert levetid på materialer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

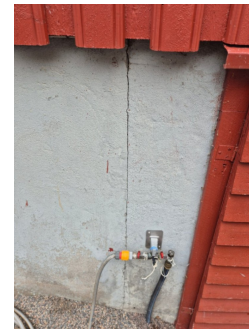
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekk i mur.



Glipe i mur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en høyde med fall vekk fra bolig, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Vurdering av avvik:

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

Fra terrassen er det ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.

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

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen består i stor grad av fjell, noe som begrenser muligheten for å etablere ideelt fall fra bygningen.

Der terrenget lokalt faller mot bygningen, kan det vurderes tiltak for å redusere vannbelastning, eksempelvis lokale justeringer, etablering av avskjæringsrenner eller annen form for vannavledning.

Forholdet vurderes å være typisk for eiendommer etablert på fjellgrunn, og må håndteres gjennom tilpassede løsninger og jevnlig oppfølging av overvannsavrenning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles brønn.

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.

Merknad fra kommunen: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader til reparasjon eller utskifting.

Septiktank

Beskrivelse

Nedgravd septiktank av betong som tømmes annenhvert år.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Merknad fra kommunen: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Risikoen ved å ikke oppgradere et eldre anlegg er økt fare for funksjonssvikt og forurensning, noe som kan medføre miljøskader og pålegg fra myndighetene.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Tretrappen mangler rekkverk på én side, noe som øker risikoen for fallulykker. Rekkverket på den andre siden har en høyde på 80 cm, som er under dagens forskriftskrav på 90 cm. Åpningene i rekkverket måler 61 cm, noe som overskrider dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

Høyden på rekkverket på terrasse er 67 cm, noe som er lavere enn dagens krav om minimum 1,0 meter.

Det er en åpning i rekkverket på 31 cm.

Avstanden mellom horisontale spiler overstiger dagens krav, som er maksimalt 2 cm.

Det mangler håndløpere på vegg i innvendig trapp.

Åpningene i rekkverket er målt til 13 cm, og åpningene i opptrinnene er målt til 16 cm. Dette overstiger dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m^3 lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uopdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde 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 til terrassen, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

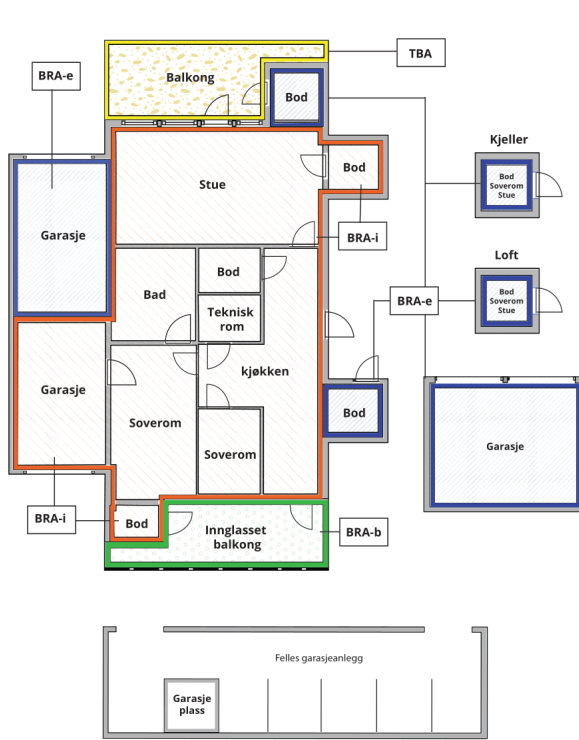
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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	88	44		132	37
2. etasje	29			29	5
Krypkjeller					
SUM	117	44			42
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, kott	Garasje	
2. etasje	Gang, soverom 1, garderobe, soverom 2		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal 1. etasje:

Vindfang: 1,6 m²

Hall m/trapp: 12,8 m²

Soverom: 9,6 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Bad/vaskerom: 6,1 m²

Stue: 39,4 m²

Kjøkken: 12,6 m²

Kott: 1,4 m²

Garasje: 43,4 m² (6,18 x 7.02)

Areal 2. etasje:

Gang: 2,4 m²

Soverom 1: 8,4 m²

Soverom 2: 11,4 m²

Ikke målbart areal i hele trappegang, og garderobe i 2. etasje. grunnet lav takhøyde.

Det er for det meste målt mindre takhøyde enn anbefaling i forskrift. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) bør ha en høyde på minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) bør ha en høyde på minimum 2,2 m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden. Takhøyden er målt til 2,08 m i stuen, 2,17 m i hall, 2,44 m i soverom 1 og 1,98 m i soverom 2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger for tilbygget ytterhjørne på bad og utvidelse av stue fra 1974, samt tilbygg av soverom i 1989 (tegning ikke datert)

Tegninger fra 1974 stemmer med dagens bruk med unntak av toalettrommet er flyttet og garasjen er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke tegninger for boligens 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Renovering av bad i 2021.

Oppgradert overbygget inngangsparti og trapp i 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		65		65	
Loft		26		26	
Krypkjeller					
SUM		91			
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

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		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Rita Englund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	247	16		0	2410.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åmotgrenda 8

Hjemmelshaver

Englund Dick, Englund Rita

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier, samt årstall på vinduer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor dobbelgarasje med uinredet loft med grunnareal på 65 m² oppført på støpt plate over betongblokker og eldre grunmur av betong. Kryp kjeller under deler av garasje.

Noe bratt trapp opp til loft på 26 m².

Vegger er av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Garasjen har saltakkonstruksjon, tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp, beslag og israfter av plastbelagt stål.

To leddport av stål med elektriske portåpnere.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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.

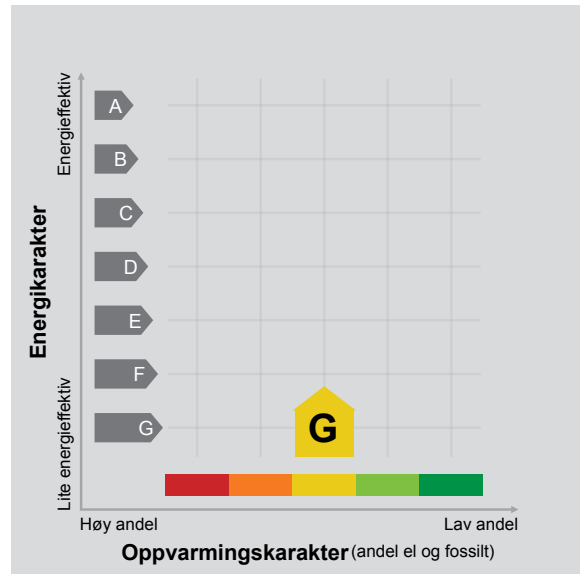
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Åmotgrenda 8
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	247
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163583690
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167476
Dato	11.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister



- Montere urbryter på motorvarmer

- Montere automatikk på utebelysning

- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 varmelementer 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 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.