

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Skjeggerødtunet 35 , 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 216, bnr. 198, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22568-1058

Eiendomsverdi ref nr: CE6180

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

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

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

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

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en leilighet i en firemannsbolig som inngår i et sameie bestående av flere leilighetsbygg. Det presiseres at dette er en forenklet tilstandsrapport som kun omfatter den aktuelle seksjonen/andelen.

Utvendige bygningsdeler, som fasader, tak og grunnforhold, ligger under sameiets felles ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand

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

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 3,8m²
- Stue/kjøkken 36,8m²
- Soverom 12,1m²
- Bad 4,5m²
- Vaskerom 2,1m²

Annet:

- Utvendig bod 3,4m²
- Garasje 16m²

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert malt hovedytterdør, malt balkongdør og malt boddør i tre. Leiligheten har utgang fra kjøkken til altan på ca. 6 m². Altanen er oppført med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Rekkverk er utført med stående spiler og har en høyde på ca. 1 meter.

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er sameiets ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Bygningen inngår i et sameie bestående av flere firemannsboliger. Utvendige konstruksjoner som yttertak, fasader, grunnmur, drenering og felles utearealer anses som sameiets felles ansvar. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene gjelder derfor felleskonstruksjoner og må håndteres av sameiet. Seksjonseier har ikke individuelt vedlikeholdsansvar for disse bygningsdelene.

Bygningen har saltak/pulttak med utvendig tekking av dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier.

Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold

til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak den utvendige kledningen.

Tomten rundt bygningsmassen fremstår i hovedsak som flat.

Opplysninger nedenfor er gitt av eier og er ikke nærmere kontrollert eller verifisert av takstmann.

Eier informerer om at det årlig blir skiftet mellom 5-17 takstein etter vinteren og frost. Han informerer videre om at gavlautstikk på dette bygget har sige litt. Dette er noe utbygger har vært å ordnet på 2-3 ganger tidligere. Han informerer også om at bygget beveger seg litt når det kommer teler i grunn. Dette er noe som han sier gjør seg synlig på bevegelse i fugemassen mellom vegg og pipe og mellom benkeplate og vegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

Veggene er flislagt. Himlingen er malt. Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjsonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til ca. 2 mm. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 35 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som fungerer som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert egen ventilasjon i rommet.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (2021) og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk opp på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom, totalt 12
kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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

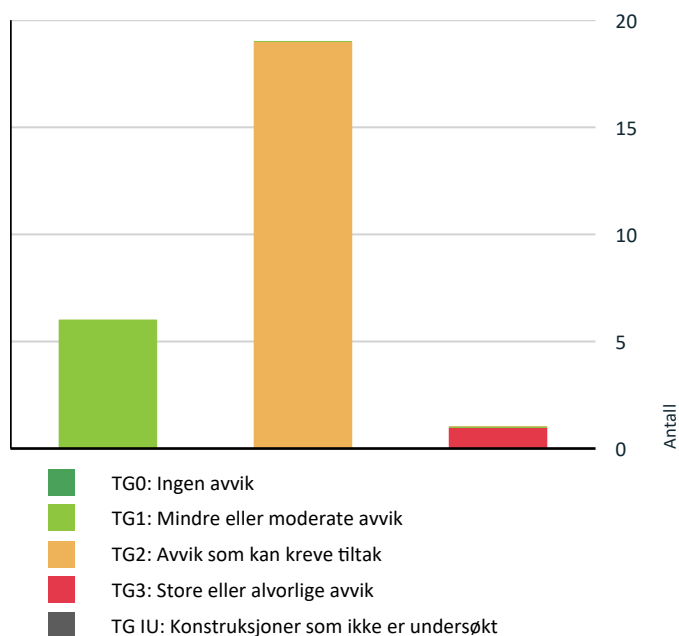
På godkjente tegninger er det vist 2stk soverom. I dag er det ene soverommet fjernet, slik at stuen er utvidet.

Garasjeplass i rekke

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

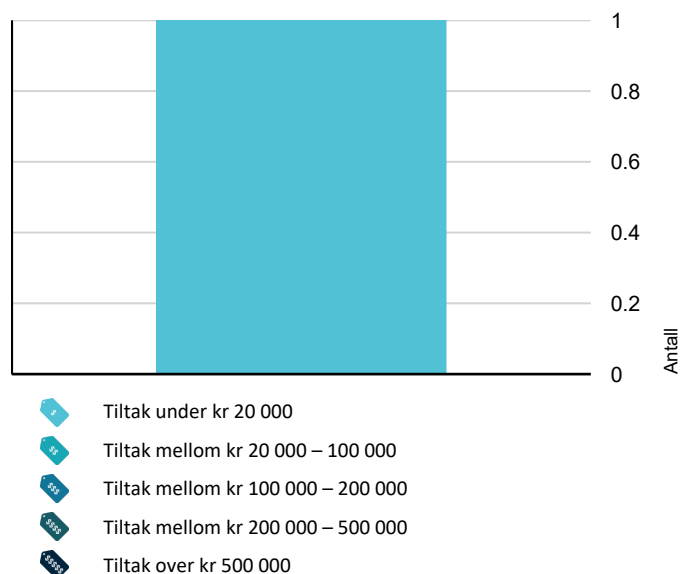
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave ved salg

Energimerke



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

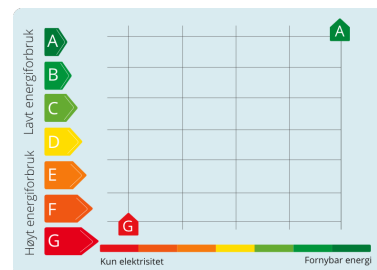
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Vannrør ble lagt synlig inne på vaskerom bort til vaskemaskin grunnet problemer med frost i rør.
2019	Modernisering	Ble det montert markise
2020	Modernisering	Varmepumpe ble montert
2022	Modernisering	Det er foretatt utskifting av innerdører. Videre er det etablert loftsluke og lagt gulv på deler av loftet.

UTVENDIG

TG-2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert enkelte fuktskjolder på undertaket, hvor flere fremstod som tørre på befaringsdagen. Ved fuktmåling over pipen ble det registrert forhøyede fuktverdier, samt i undertak av gips (se bilder for lokasjon). Det ble også registrert skade i gipsplaten i området hvor fuktigheten ble målt. I nærheten av området med registrert fuktighet ved pipen ble det også observert noe mugg- og soppvekst.

Eier opplyser at registrert fukt rundt pipen er videreformidlet til styret i sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og de forhøyede fuktverdiene, samt utbedre eventuelle lekkasjer eller skader i undertaket og gipsplaten.

Det kan også være aktuelt å montere ventil/ventiler i yttervegg for å forbedre ventilasjonen.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktskader, økt risiko for mugg- og soppvekst, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Høyere fuktighet enn det som er akseptabelt



Skadet gipsplate i undertaket



Høyere fuktighet enn det som er akseptabelt



Oppdaget noe mygg/soppvekst på undertaket i nærheten av pipen

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det mangler propper over festehullene på innsiden av vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres propper over festehullene på innsiden av vinduene for å oppnå et estetisk tilfredsstillende resultat. Manglende propper medfører ingen funksjonell risiko, men gir et mindre pent utseende.

Vinduene har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes behov for ytterligere justering eller vedlikehold fremover. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for utskifting tidligere enn normalt.



Mangler propper

Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør og malt boddør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Ytterdøren og boddøren tar i karm ved åpning og lukking, noe som gjør dem vanskeligere å åpne eller lukke. Det er registrert overflateskader på karmen til balkongdøren.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

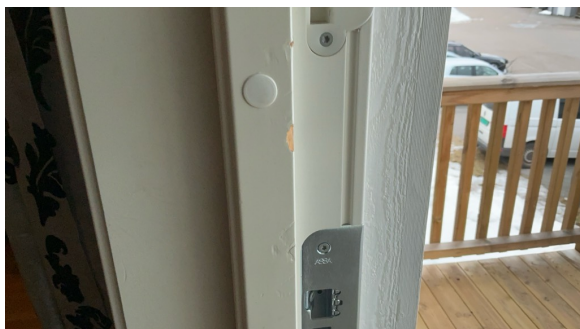
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren og boddøren bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm og beslag.

Overflateskader på karmen til balkongdøren bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning og råteskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av dørene på sikt.



Overflateskade på dørkarm til balkongdøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 6 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker er i trykkimpregneret tre. Stående rekkverk med høyde på 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Underliggende membran er ikke videre vurdert en alder da den er tildekket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på underliggende membran. Normal tid før utskifting av underliggende membran er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Når altanen blir eldre, øker risikoen for lekkasjer. Hvis vann trenger inn, kan det føre til fuktskader i konstruksjonen under altanen, noe som kan bli kostbart å utbedre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er sameiets ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten.

Bygningen inngår i et sameie bestående av flere firemannsboliger. Utvendige konstruksjoner som yttertak, fasader, grunnmur, drenering og felles

Tilstandsrapport

utearealer anses som sameiets felles ansvar. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene gjelder derfor felleskonstruksjoner og må håndteres av sameiet. Seksjonseier har ikke individuelt vedlikeholdsansvar for disse bygningsdelene.

Bygningen har saltak/pulttak med utvendig tekking av dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier.

Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak den utvendige kledningen.

Tomten rundt bygningsmassen fremstår i hovedsak som flat.

Eier informerer om at det årlig blir skiftet mellom 5-17 takstein etter vinteren og frost. Han informerer videre om at gavlautstikk på dette bygget har sige litt. Dette er noe utbygger har vært å ordnet på 2-3 ganger tidligere. Han informerer også om at bygget beveger seg litt når det kommer teler i grunn. Dette er noe som han sier gjør seg synlig på bevegelse i fugemassen mellom vegg og pipe og mellom benkeplate og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Eier informerer om at dette er under utarbeidelse og vil bli fremlagt under styremøte i mai.

Opplysningene nedenfor er gitt av eier og er ikke nærmere kontrollert eller verifisert av takstmann.

Eier opplyser at enkelte utvendige forhold som berører bygningen ligger under sameiets ansvar. Det opplyses at det etter vinterperioder med frost normalt skiftes mellom ca. 5–17 takstein årlig.

Videre opplyser eier at gavlautstikket på bygget har hatt noe sig. Ifølge eier har utbygger tidligere vært og foretatt utbedringer av forholdet ved 2–3 anledninger.

Eier opplyser også at bygningen beveger seg noe i perioder med tele i grunnen. Dette skal blant annet ha gitt utslag i bevegelser i fugemasse mellom vegg og pipe, samt mellom benkeplate og vegg.

Forholdene er ikke nærmere vurdert som en del av denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

Manglende dokumentasjon og plan for vedlikehold medfører usikkerhet rundt byggets tilstand, og kan føre til økt risiko for skader på felleskonstruksjoner, som for eksempel yttertakk, gavl, og grunnmur, samt økte utgifter for sameiet på sikt.

Opplysninger gitt av eier er ikke kontrollert eller verifisert, og det anbefales at sameiet følger opp forholdene som er nevnt, spesielt gjentakende utskifting av takstein, sig i gavl og bevegelser i konstruksjonen ved tele.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del overflatehakk og riper i parkettgulvet, samt knirk i gangen.

På soverommet er det observert noen svarte striper i taket, etter at det har vært plassert gjenstander eller utstyr oppå garderobereskapene.

Det er også enkelte små merker i veggene, samt fugemasse som har sluppet mellom vegg og pipe.

I tillegg går gulvlisten ikke helt ned til gulvet rundt pipen. Det er også registrert taklist som gliper noe, samt taklister som ikke ligger helt oppunder taket.

Konsekvens/tiltak

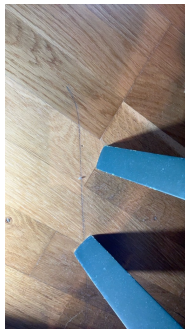
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

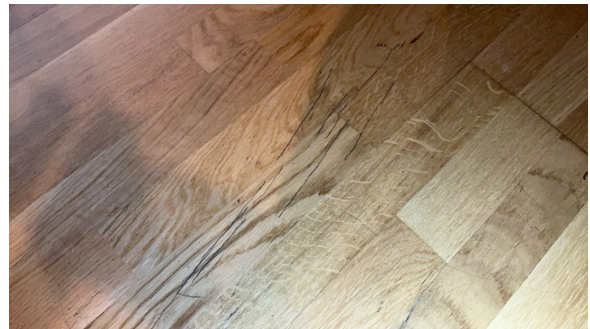
Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk og estetisk karakter, og har begrenset betydning for bygningsdelenes funksjon. Avvikene kan likevel påvirke det visuelle inntrykket av overflater og detaljer i boligen.

Eventuelle tiltak vil primært være av estetisk karakter og kan utføres ved behov eller ønske om forbedret overflatefinish. Dette kan eksempelvis omfatte overflatebehandling av vegger og himling, justering eller etterfesting av listverk, fornyelse av fugemasse samt eventuelle lokale utbedringer av gulvoverflater.

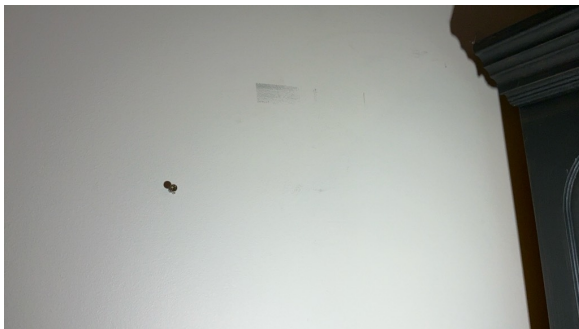
Knirk i gulv er ikke noe man må utbedre, men kjøper må selv vurdere om dette ønskes utbedret.



Ripe i parkett



Riper i parkett



Merker i tak på soverommet



Taklist som gliper i skjøt, og ikke ligger helt opptil taket

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert enkelte små hakk skader på dørene.

Konsekvens/tiltak

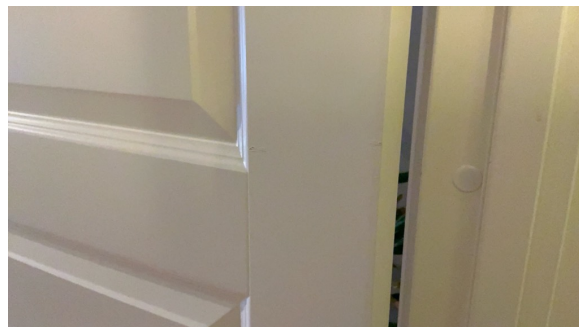
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Slitasje på dørkarmen og øvrige dører vurderes som kosmetisk, og tiltak overlates til kjøpers egen vurdering. Konsekvensen av å ikke utbedre er kun estetisk, og det medfører ingen funksjonell risiko.



Hakk i dør til vaskerom



Hakk i dør til bad



Hakk i dørblad til soverom

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe høydeforskjell på flisleggingen mellom veggene.

Det er også registrert noe oppsprukket og ujevn fuge mellom fliser og tak.

Det er observert en skadet flis ned mot gulvet ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre oppsprukket og ujevn fuge mellom fliser og tak for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av overflatene.

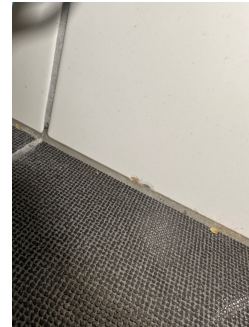
Skadet flis ved gulvet vurderes som et estetisk avvik og trenger ikke å skiftes, men utskifting kan vurderes ved fremtidig rehabilitering.

Høydeforskjell på flisleggingen anses som et estetisk avvik uten funksjonell betydning, men bør utbedres ved eventuell fremtidig rehabilitering for å oppnå et jevnere resultat.

Tilstandsrapport



Ujevn og oppspukket fugemasse



Liten skade på flis nede ved toalett



Høydeforskjell på fliser

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

For våtrom oppført etter TEK97 var det ikke krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved dør/terskel. Lav høydeforskjell vurderes derfor ikke som et regelbrudd, men kan ha betydning for vannskadesikkerheten. Det stilles imidlertid krav om tilstrekkelig fall mot sluk i de gulvflater som regelmessig utsettes for vann.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Det ble imidlertid ikke konstatert membran eller oppbrett ved dørterskel. Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det derfor å etablere en silikonfuge på innsiden av dørlister og dørterskel, som et forebyggende tiltak dersom det skulle oppstå en større lekkasje på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under baderomsinnredningen mangler det noe flis mot membranen, og flisen som er lagt inntil membranen er grovkappet. Det er lagt ny silikon i dusjsonen mot den ene veggen, men denne er utført noe grovt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

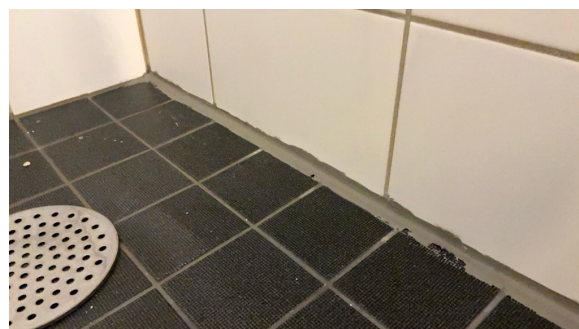
Det bør flislegges korrekt mot membran under baderomsinnredningen, eventuelt bygges en kasse rundt røropplegget for et bedre estetisk uttrykk, selv om dette har liten eller ingen teknisk betydning.

Silikonfugen i dusjsonen bør utføres på nytt for å oppnå bedre tetting og et mer estetisk resultat, slik at risikoen for vanninntrengning og følgeskader reduseres.

Tilstandsrapport



Membran som kommer opp under baderomsinnredning



Silikonfuge i dusj

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke registrert synlig membran nedi sluket, men det er påvist banemembran under baderomsinnredningen.

Under baderomsinnredningen kommer det flere rør opp gjennom en "membransluse". Det er imidlertid ingen tetting mellom rørene og "membranslusen" i toppen, slik at eventuelt lekkasjevann fra baderomsinnredningen kan ledes ned på innsiden av membranen.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Normal tid før utskifting av underliggende banemembran på gulv er 30 år.

Normal tid før utskifting av membran på lettvegg er 15 år.

Konsekvens/tiltak

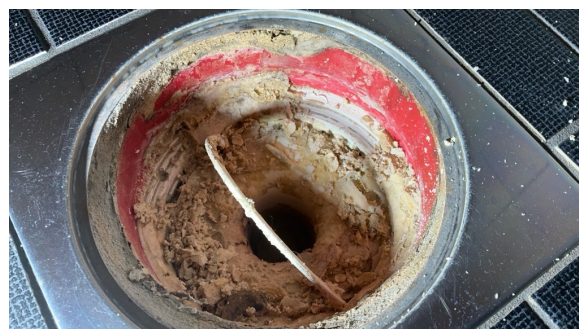
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør utføres fagmessig tetting mellom membran og rør under baderomsinnredningen for å hindre at lekkasjevann ledes ned på innsiden av membranen.

Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon og føre til vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt risiko for at membranen ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.



Manglende tetting i toppen av membranen



Ikke konstatert membran i sluket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken mot dusj.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert skadet gips på veggen bak vaskemaskinen, ved en gammel rørgjennomføring for vann til vaskemaskin. Vannet ble lagt om i 2015, etter at det tidligere var problemer med stillestående vann i røret til vaskemaskinen som lå i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet gips på veggen bak vaskemaskinen bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for fuktskader eller muggutvikling.



Skader gips ved gammel rør gjennomføring

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre at mindre mengder vann kan bli liggende i enkelte områder av gulvet etter bruk, uten at det har funksjonell eller fuktsikkerhetsmessig betydning slik vaskerommet er utformet i dag.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vinyl på gulv av påstøp er 15-25 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det skal være lagt opp strøm i yttervegg for eventuell installasjon av elektrisk vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk vifte eller mekanisk avtrekk må monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Dårlig ventilasjon på våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggevekst.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

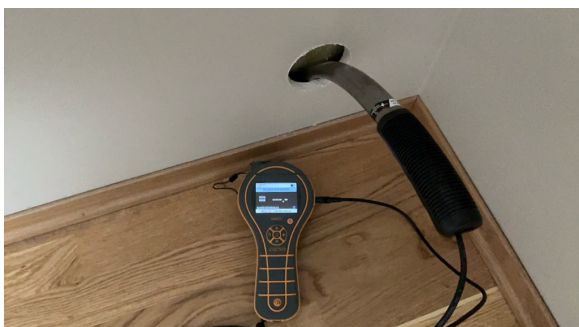
Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot bereder.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (2021) og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe gliper i skjøt av benkeplate, samt noe oppsprukket silikon mellom vegg og benkeplate.

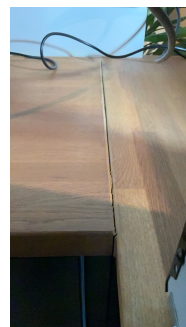
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

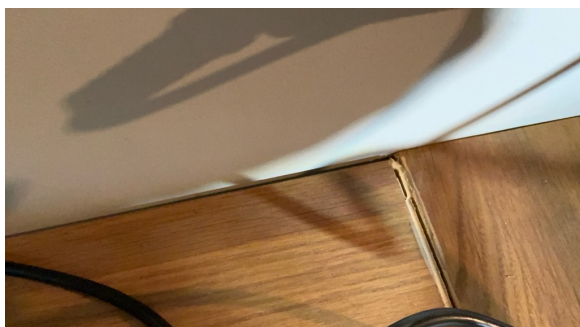
Det bør utbedres gliper i skjøten på benkeplaten og skiftes ut oppsprukket silikon mellom vegg og benkeplate. Dette for å hindre fuktinntrenging som kan føre til skader på benkeplate og tilstøtende konstruksjoner.



Ingen fuktighet registrert ved fuksøk



Glipe i benkeplateskjøt



Glipe i benkeplateskjøt



Silikon som slipper mellom vegg og benkeplate

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren går kun opp på loftet og avsluttes der, i stedet for å føres helt ut av bygningen. Dette kan medføre redusert funksjon og risiko for fuktproblemer på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å føre avtrekket fra kjøkkenventilatoren helt ut av bygningen, enten gjennom tak eller yttervegg, for å unngå opphopning av fukt og redusert ventilasjonsfunksjon på loftet.

Dagens løsning medfører risiko for fuktskader og dårlig inneklima på loftet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vannrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Normal tid før utskifting av vannledning av PE/PEX er 25-75.

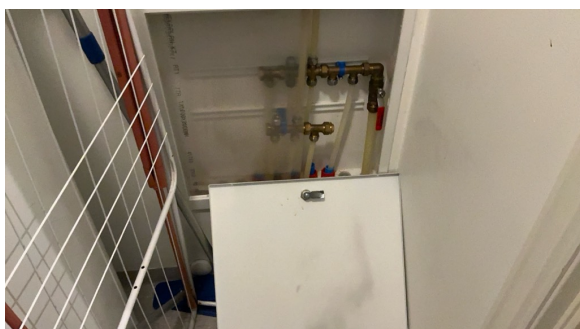
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.



Ingen merking i skapet

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På loftet er avløpsluftingen avsluttet med et blindlokk, noe som ikke er en tilfredsstillende løsning for lufting av avløpsanlegget.
Under befaringen ble det registrert lyder i toalettet hver gang beboerne i etasjen under benyttet sitt toalett.

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å føre avløpslufteringen opp til luftehatten i taket for å sikre tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer i dag, men jevnlig kontroll bør gjennomføres siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Konsekvensen av mangelfull lufting og økt alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt, noe som kan føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og betydelige reparasjonskostnader dersom skader ikke oppdages i tide.



Luftingen av avløpet er avsluttet på loft med blindlokk



Mulighet for å koble til i luftehatt

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier har serviceavtale på varmepumpen annet hvert år.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Tilkobling via stikkontakt øker risikoen for varmegang og i verste fall brann, samt at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.



Bereder tilkoblet via stikkontakt

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom, totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har montert kontakt til varmepumpen selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er montert en stikk på kjøkkenet, samt en stikk på badet. Arbeidet er utført av elektrikerfirma.
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?
Ukjent Det har vært en kontroll, men eier husker ikke årstall for dette. Det foreligger heller ikke noe dokumentasjon som eier er kjent med.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja I henhold til opplysninger fra eier har det ved tre anledninger oppstått kortslutning i utvendig strømskap som følge av overspenning fra nærliggende trafo. Eier opplyser videre at dette har medført skade på enkelte elektriske komponenter i leiligheten, herunder blant annet trafoer, som i ettertid er blitt erstattet.

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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?
Ukjent
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 Eier har selv montert strømtilførsel til varmepumpen, dette er grunnen til at jeg anbefaler en utvidet kontroll.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen ligger i en perm i sikringsskapet. Det er imidlertid påført tilleggsinformasjon ved kurs 9 direkte ved sikringen som ikke fremkommer i kursfortegnelsen. Kursinndelingen fremstår derfor noe usikker. Undertegnede har ikke elektroaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



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 byggtetnisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift.

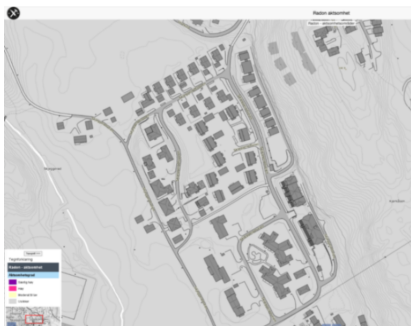
Det er registrert synlige tegn til avvik i branncelleinndelingen, se vedlagt bilde. Her skulle gipsen gått helt inn til gipsen på veggen, men i stedet går den til kledningen på yttervegg. Dette er et avvik i branncelleinndelingen.

Eier opplyser at bygget er utført med radonsperre i grunn.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Tilstandsrapport



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.



Gips går ikke helt inn

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

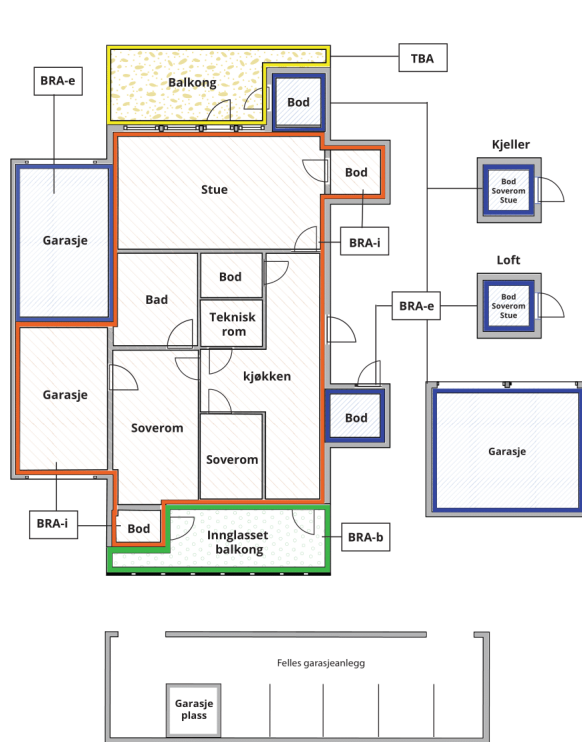
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	61			61	6		61
1. Etasje		3		3			3
Loft						14	14
SUM	61	3			6	14	78
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, entré		
1. Etasje		Utvendig bod	
Loft	Bod		

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde er på loftet der det er lagt gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

På godkjente tegninger er det vist 2stk soverom. I dag er det ene soverommet fjernet, slik at stuen er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasjeplass i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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
04.3.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	198		35	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjeggerødtunet 35

Hjemmelshaver
Mailund Trond

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i rekke



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning på støpt ringmur. Gulvet i garasjen er belagt med asfalt. Garasjen har leddport i metall med portåpner.

Takkonstruksjonen er utført som pultak. Undertaket er av forenklet type, og tekkingen består av betongtakstein. Det er installert belysning og stikkontakt i garasjen.

Det presiseres at garasjen ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Bygget er kun kort besiktiget fra tilgjengelige flater. Det ble observert skader og tegn til fuktoppsug i nedre del av gipsplater på vegg mot nabogarasje. Forholdet anbefales nærmere undersøkt og utbedret ved behov.

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	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	
3	13.03.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Skjeggerødtunet 35, 3158 ANDEBU

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266186

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

300116874

Gårdsnummer

216

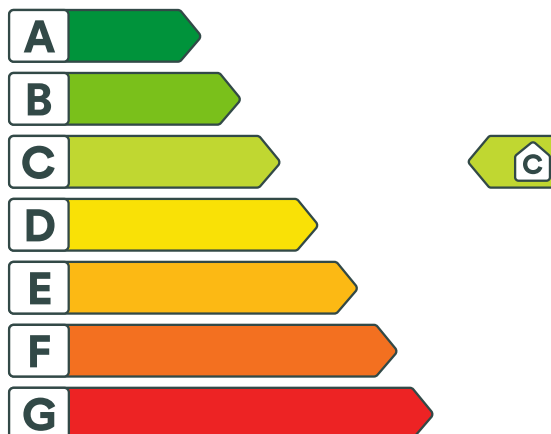
Bruksnummer

198

Seksjonsnummer

35

Bruksenhetsnummer

H0201


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

2011

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

135,05 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

135,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 285 kWh



Skjeggerødtunet 35, 3158 ANDEBU



Detaljering

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



Skjeggerødtunet 35, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>