

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjørkeveien 10 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 216, bnr. 89

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22568-1056

Referansenummer: VG3678

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 borettslagsleilighet i en firemannsbolig oppført i 2001 . Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun dekker den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Likevel kan slike forhold være kommentert der det anses relevant.

Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring.

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

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 7,4m²
- Stue/Kjøkken 30,2m²
- Bad 5,2m²
- Soverom 8,9m²
- Soverom 8,5m²
- Bod 3,1m²

Utvendig

- Bod 5,1m²

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert malt hovedytterdør, malt boddør og malt balkongdør i tre. Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til terrasse på ca. 10,7 m². Terrassen er oppført med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslages ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av borettslaget.

Borettslagsleilighet beliggende i en firemannsbolig oppført i 2001. Bygningen har saltak 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 påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot ringmur

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med beleg. Veggene har malte plater. Taket består av malte betongelementer (elementdekker).

Boligen har elementpipe og vedovn. 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 kledd med våtromstapet/våtromsbelegg. Himlingen består av malt elementdekke.

Gulvet har vinylbelegg og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 26 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 45 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som fungerer som tettesjikt.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Ifølge eier ble siste service utført i 2025.

Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Skapet har totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

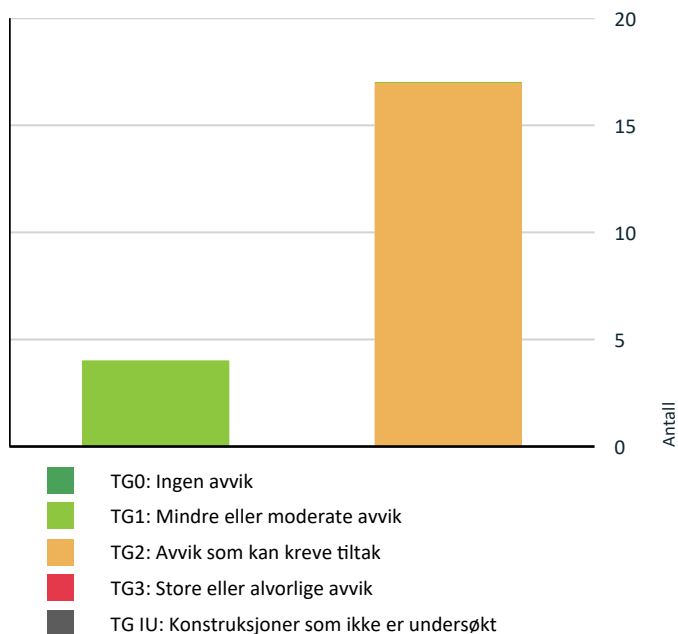
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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 > Pipe og ildsted [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.

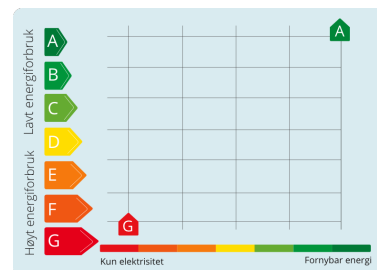
Energikarakteren A–G:

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
2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Instalert varmepumpe
------	---------------	----------------------

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om noe trekk rundt vinduet i stuen, og informerer om at dette er meldt inn til borettslaget.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre trekk rundt vinduet i stuen for å unngå varmetap og redusert bokomfort.

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.

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren tar noe i pakningen ved åpning og lukking. Boddøren tar noe i karmen ved åpning og lukking. Det er behov for utvendig vedlikehold av boddøren.

Eier opplyser at det er noe trekk rundt balkongdøren. Dette er meldt inn til borettslaget, som vurderer en løsning med utskifting av alle terrassedørene. Det kan ta noe tid før dette blir gjennomført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene bør justeres og nødvendig vedlikehold utføres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Trekk rundt balkongdøren bør utbedres for å redusere varmetap og risiko for fuktskader.

Dersom utskifting av terrassedører blir aktuelt, bør dette gjennomføres for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

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



Utvendig slitasje på boddør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 10,7 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Ved befaringen lå det et heldekkende teppe over dekke, slik at det ikke var mulig å gjøre noen vurdering av dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen/plattingen ligger helt ned mot terrenget uten klaring. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom terrasse/platting og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og forlenge levetiden på trekonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til råteskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.



Terrasse/platting ligger helt nedi terrenget

Andre utvendige forhold

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslages ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av borettslaget.

Borettslagsleilighet beliggende i en firemannsbolig oppført i 2001.

Bygningen har saltak 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 påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot ringmur

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med belegg. Veggene har malte plater. Taket består av malte betongelementer (elementdekker).

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 noen svimerker i gulvbelegget i nærheten av ovnen. Det er også observert skruenhull og mindre skader på vegg- og takoverflater. Videre er det registrert en gulvlist som ikke går helt inn til dørlisten, samt manglende gulvlist på ett sted.

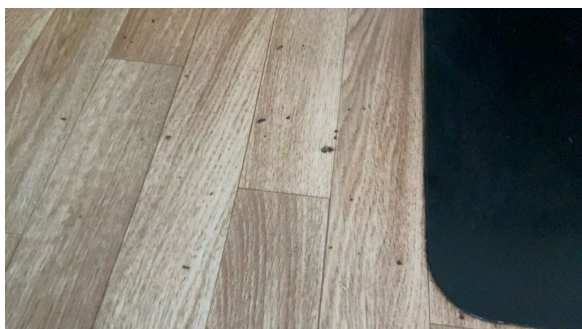
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med svimerker, skruenhull og mindre skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Manglende og feilmonterte gulvlist er kompletteres for å sikre en pen avslutning og hindre oppsamling av støv og smuss.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert verdi og brukskvalitet.



Svimerker i gulvbelegg



Overflateskade på vegg



verflateskade i taket ved en elementskjøt.



Mangler gulvlist

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre risiko for brann eller redusert funksjon.



Sprekker i ildfast stein inne i ovnen

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen mindre skader og hakk på dørbladene, samt en del hakk og skader på dørkarmene. Dette er typiske overflateskader som følge av bruk av rullator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader og hakk på dørblad og dørkarmer for å opprettholde funksjon og estetisk standard.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette over tid føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner.

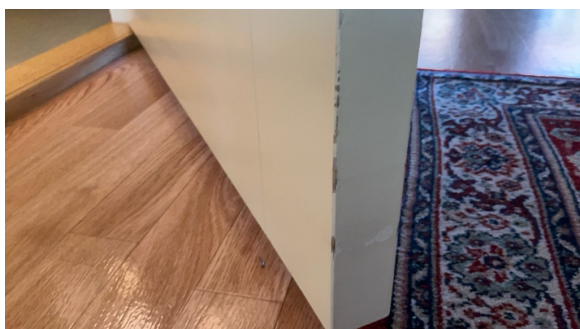
Tilstandsrapport



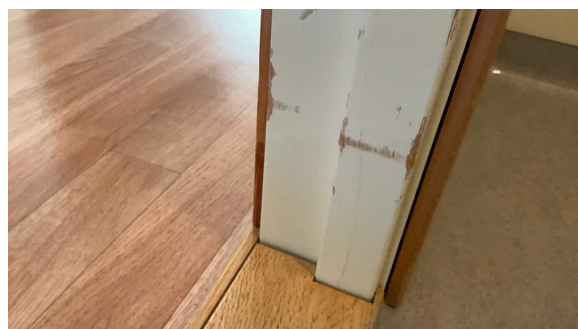
Lite hakk i dørblad



Skader i dørkarm



Overflateslitasje på dørbladet



Skader i dørkarm

Andre innvendige forhold

Eier opplyser om at det har vært mus og sukkermaur på kjøkkenet det siste året.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det har vært mus og sukkermaur på kjøkkenet det siste året. Det er satt ut to feller, og det er fanget to mus. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til verken mus eller sukkermaur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forekomst av mus og maur kan medføre risiko for skader på bygningsmaterialer, installasjoner og matvarer dersom problemet vedvarer.

Selv om det ikke ble observert tegn til aktivitet ved befaringen, kan forholdet indikere mulige adkomstpunkter til boligen.

Det anbefales å følge opp med forebyggende tiltak, herunder kontroll og tetting av mulige inngangspunkter i konstruksjonen, samt videre bruk av feller eller eventuelt skadedyrbekjempelse dersom problemet oppstår igjen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. tak av malt elementdekke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert at vinylbelegget på vegg er noe løst i hjørnet i dusjen, samt at det finnes noen bobler i vinylbelegget enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinylbelegget bør festes og eventuelle bobler utbedres for å sikre tett overflate i våtsonen.

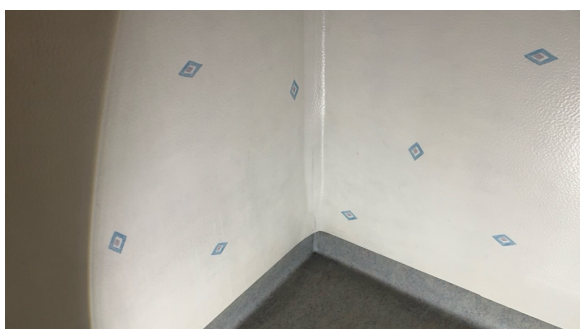
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at fukt trenger inn bak belegget, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og økt fare for sopp - og råteskader.



Løst i hjørne av dusjen



Boble registrert



Løst i hjørne av dusjen

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist oppsprekking av vinylbelegg på gulvet enkelte steder i sveiseskjøtene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppsprekking av vinylbelegg i skjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, er det fare for at vann kan trenge inn under vinylbelegget ved en eventuell vannlekkasje, noe som kan føre til skader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Avvikende fallforhold bør vurderes utbedret, spesielt ved eventuell renovering, for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk og unngå vannansamling som kan føre til ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Oppsprekking i sveiseskjøtene



Oppsprekking i sveiseskjøtene

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer inne i baderomsinnredningen, samt ved vannrør til toalettet.

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

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

Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Levetiden til en membran (vinyl) 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



Sluk i dusj



Slik rett utenfor dusj



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i baderomsinnredning



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer ved toalett

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader/svelling på baderomsinnredningen.

Det er registrert misfarging og skade i speilbelegget i nedkant av speilet, forenlig med fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av skadet innredning bør utføres for å hindre videre utvikling av skade og redusere risiko for ytterligere fuktskader.

Fuktskade/misfarging i nedkant av speilet vurderes å være av estetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for funksjon. Videre påvirkning kan over tid medføre økt synlig misfarging. Eventuelt tiltak vil være utskifting dersom et forbedret visuelt uttrykk ønskes, samt å begrense direkte fuktbelastning i området.



Skade/svelling på baderomsinnredning



Fuktskade/misfarging i nedkant av speilet

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Normal levetid for kjøkken er mellom 20-30 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe klaring mellom benkeplateskjøtene, samt manglende silikon. Det er også registrert at noe silikon er skiftet mellom vegg og benkeplate, men med feil farge. Det er videre registrert at noe av den eldre silikonen slipper litt fra benkeplaten ved vasken.

Det er registrert skade i bunnen av skapdør, samt i bunnen av deksider på hver side av oppvaskmaskinen. Det er også observert at sokkelen ikke går helt sammen i hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av benkeplateskjøtene og påføring av silikon for å hindre fuktinntrengning og videre skadeutvikling.

Silikon mellom vegg og benkeplate bør utbedres med korrekt farge, både av estetiske hensyn og for å forhindre fuktinntrengning der silikonen har sluppet fra benkeplaten.

Skader på skapdør og deksider bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.

Sokkelen bør tilpasses slik at den går helt sammen i hjørnet, for å opprettholde et pent og funksjonelt kjøkkenmiljø.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på innredningen og forringet estetisk uttrykk.

Tilstandsrapport



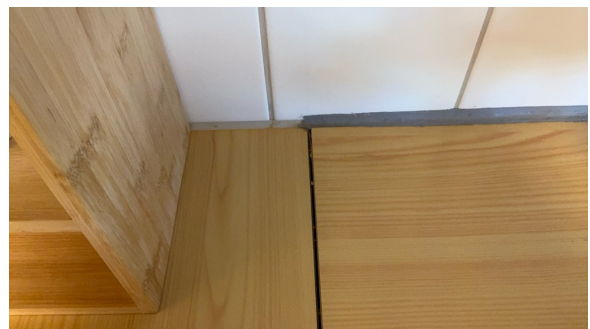
Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Skade på dekkside ved oppvaskmaskin



Skade på skapdør



Klaring mellom benkeplater, samt feil farge på silikon mellom benkeplate og vegg.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Avløpsrørene 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 avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Siste service ble utført i 2025 ifølge eier.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av luft til luft varmepumpe er 10-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for driftsstans, behov for reparasjoner og redusert effekt sammenlignet med nyere anlegg.

Det anbefales jevnlig service og funksjonskontroll for å opprettholde driftssikkerheten. Utskifting må påregnes innen overskuelig tid, basert på alder, teknisk tilstand og kostnader ved eventuelle reparasjoner.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

Etter gjeldende forskrift (NEK 400:2010, i kraft fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyningen. Den aktuelle berederen er av eldre dato og tilkoblet via stikkontakt, noe som var tillatt etter tidligere regelverk og dermed anses lovlig i dette tilfellet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Bereder under benkeskap på kjøkken

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, totalt 13 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.

2001 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

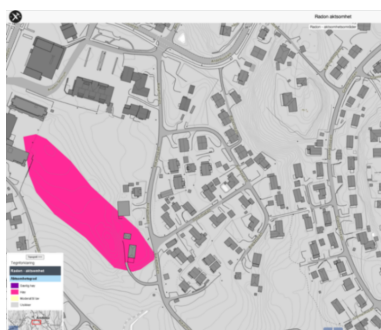
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

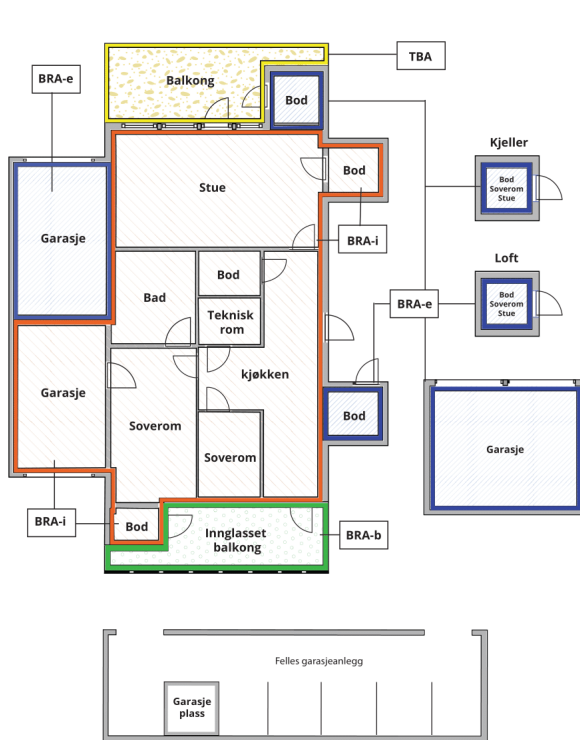
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	5		73	11
SUM	68	5			11
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, bod	Utvendig bod	

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
05.3.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Ole Kristian Lima	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	89		0	3050 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørkeveien 10

Hjemmelshaver

Midtgård Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982059836			Lima Inge Vilhelm, Lima Marit Kristiane

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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

Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266510

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18834766

Gårdsnummer

216

Bruksnummer

89

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

153,14 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

154,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 162 kWh



Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU



Detaljering

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



Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



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>