

Tilstandsrapport



Enebolig



Markveien 3B , 3221 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 41, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 21248-1693

Referansenummer: RQ6596

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsender]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje med kjeller, oppført i 1954.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år, herunder ny varmtvannsbereder i 2018, nytt kjøkken, terrasse og trapp i 2019, oppgradering av gulvflater i 1. etasje, rehab av pipe, peisovn, elbil lader, nytt sikringsskap og kabelinntak i 2020, overflateoppussing av vaskerom i kjeller i 2021, tilkoblet kommunalt anlegg for spillvann, vann og overvann, samt hevet terrenget i på bakside og gårdsplassen i 2022.

Boligen har en teknisk tilstand som i hovedsak er preget av alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Flere bygningsdeler har passert eller nærmer seg forventet brukstid, herunder takteking, yttervegger, vinduer, drenering og enkelte tekniske installasjoner.

Det er påvist store eller alvorlige avvik (TG3) knyttet til blant annet takkonstruksjon/loft med fuktproblematikk, etasjeskiller med betydelige retningsavvik, samt våtrom hvor det er manglende membran- og tettesjiktssløsning.

Det er registrert avvik som kan kreve tiltak (TG2) på flere bygningsdeler, herunder takteking, yttervegger, vinduer, dører, innvendige overflater, rom under terreng, samt deler av VVS- og ventilasjonsløsninger.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men kjøper må påregne oppgraderinger, vedlikehold og utbedringer for å tilfredsstille dagens krav og forventninger til standard og teknisk tilstand.

Det bemerkes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklimate, isolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1990. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Kledningsbordene ble vasket i 2025.

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Lofte er isolert med mineralull.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, og vinduer mot vest. Ukjent alder på stuevindu mot nord. Fra 1987 på bad og kjøkken. Vindu på soverom 3 fra 2008.

I kjeller er det malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 på soverom 2, 2019 på soverom 1 og i gang.

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass av eldre dato.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1997.

Isolert og formpresset ytterdør til kjeller.

Over- og delvis innebygget inngangsparti på 3 m². Gulv av betong

som er tekket med fliser. Kledningsbord på vegger og vindu.

Terrasse på 24 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre oppført i 2019.

Liggende rekkverk på 90 cm.

Montert markise som dekker deler av terrassen.

Terrassen var snødekt ved befaring og derfor ikke nærmere vurdert.

Til inngangspartiet er det montert en modultrapp i betong med fliser i trinn og med rekkverk i sort smijern.

Trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2019.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består av 1-stavs parkett og tregulv. Vegger har malte overflater med trepanel og plater. Tak har malte overflater med plater, tapet, trepanel og strie.

Overflater i 1. etasje er malt, og parkettgulv ble lagt i 2020. I forbindelse med dette ble gulvene justert til lik høyde ved bruk av isolasjonsplater.

Overflater i 2. etasje er malt i 2026.

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

Retningsavvik er kontrollert i spisestue og kjøkken i 1. etg., samt soverom 1 og 2 i 2. etg.

Det er montert peisovn i stue fra 2020, ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag, som ble rehabilitert med stålør i 2020.

Sotluke i kjeller og feieluke i gang i 2. etg.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2020. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

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

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Tretrapp til kjeller.

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. fra 1998. Badet har passert forventet levetid, og bør vurderes oppgraderes. Det er manglende membran på vegger i dusjonen og over fliser på badekaret.

I 2016 ble det montert elektrisk avtrekksvifte på vegg og toalett ble skiftet.

Det er flis på vegg ved badekar, malt mur mot pipe, samt sokkelflis og lakkert trepanel. Lakkert trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår. Rommet ble overflateoppusset i 2021. Det ble støpt nytt gulv, herunder

Beskrivelse av eiendommen

gjenstøping av tidligere samleikum, samt bruk av avrettingsmasser på øvrige flater. Det er etablert nytt plastsluk, og avløp fra vaskemaskin og skyllekum er ført til sluk i støpt gulv. Det er montert ny innredning, skyllekum og avtrekksvifte. Det er pussede og malte betong/mur vegger, samt en vegg og himling med malte trebord. Gulv av betong med avrettingsmasser, overflatebehandlet med epoxymaling. Løsningen gir en slite- og støvbindende overflate, men er ikke å anse som vanntett membran. Det er fall mot sluk. Det er plastsluk fra 2021 og ikke noen dokumentert form for tettesjikt. Inneholder skyllekum i rustfritt stål, innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber. Noe nyere plastrør til servant på soverom i 2. etg. Stoppekran plassert i kjellerbod. Innvendig avløp er av plast fra 1998 og soilrør fra byggeår. Stakeluker i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2013 og utedel fra 2015. Sist service i 2021. Termostatstyrte varmekabler på bad fra 1998. Termostatstyrt varmemefolie i hall fra 2020. Trinnstyrt panelovn på toalett av eldre dato. Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i vaskerom i kjeller, montert i 2018. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 56A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Ifølge eier ble det lagt drenerør som ble tilkoblet taknedløp som føres videre bort fra boligen, samt drenerende masser som ble gjort samtidig som tilkobling til offentlig vann i 2022. Grunnmur oppført av betongblokker e.l. Utvendig pusset og sist malt i 2025. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament med unntak av mindre riss. Ved befaring var tomten snødekket. Ifølge eier er det gjort arbeider med fall bort fra boligen, som et søkk i terrenget i hage, kant på asfalten ved vei for å føre vannet vekk fra boligen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2022. Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

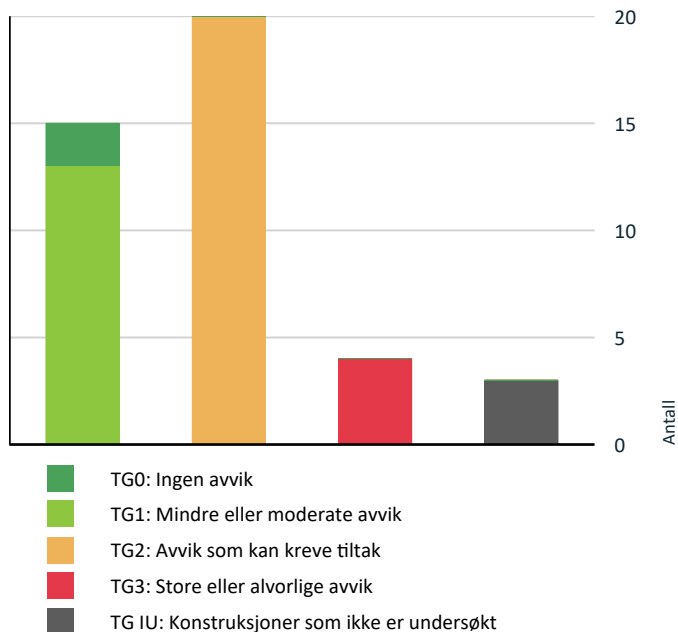
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I 1. etasje benyttes spisestue der det på tegninger er angitt soverom. Kjøkken er etablert der det på tegninger er angitt soverom, bad og kott, og bad er etablert der det på tegninger er angitt kjøkken.
- I 2. etasje benyttes soverom 2 og gang 2 der det på tegninger er angitt kjøkken. Soverom 1 og soverom 3 benyttes der det på tegninger er angitt stue.
- Videre er det registrert at enkelte lettvegger er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger.
- Tilbygget inngangsparti er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kott) til hoveddel (eks bad, kjøkken, soverom etc) er meldepliktig.

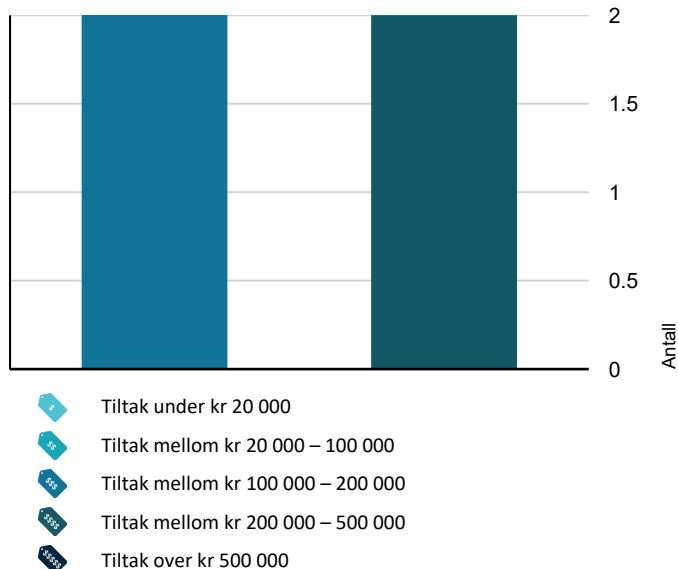
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2010. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1954

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1990.

Taket var snødekket ved befaring og er ikke videre inspisert.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige vær- og sikkerhetsforhold.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskade i nedre del av vindskie over inngangsparti.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Råteskadet vindskie bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av treverket.



Råte i vindskie.



Snødekket tak

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990.

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

Vurdering av avvik:

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

Nedløpsrør er deformert i nedre del som følge av is- og frostsprengning.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledningsbordene ble vasket i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råte i bunn av enkelte kledningsbord, samt manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut.

Manglende vedlikehold og oppgradering kan medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i bunn av kledningsbord.



Ingen luftespalte bak kledningsbord.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dampsperre og heller ingen lufting i av loftkonstruksjonen.

I undertaket er det misfarging, kondensskader og målt høye fuktverdier.

Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres dampsperre, tilstrekkelig lufting i loftskonstruksjonen for å hindre videre fuktskader og kondensproblemer. Misfarging, kondensskader og høye fuktverdier i undertaket kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ytterligere skader og kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Målt høyde fuktverdier i undertak.



Misfarging av undertak.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, og vinduer mot vest. Ukjent alder på stuevindu mot nord. Fra 1987 på bad og kjøkken. Vindu på soverom 3 fra 2008.

I kjeller er det malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Vindu på soverom 3 går noe tregt. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt treverk.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 på soverom 2, 2019 på soverom 1 og i gang.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass av eldre dato.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene.
Hovedytterdør mangler tettelister. Terrassedør har slitte/skadede tettelister, samt utvendig værslitt treverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Værslitt treverk.

TG 1 Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør til kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Over- og delvis innebygget inngangsparti på 3 m². Gulv av betong som er tekket med fliser. Kledningsbord på vegger og vindu.

Terrasse på 24 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre oppført i 2019.

Liggende rekkverk på 90 cm.

Montert markise som dekker deler av terrassen.

Terrassen var snødekt ved befaring og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport



Snødekket terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Til inngangspartiet er det montert en modultrapp i betong med fliser i trinn og med rekkverk i sort smijern.

Trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2019.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv består av 1-stavs parkett og tregulv. Vegger har malte overflater med trepanel og plater. Tak har malte overflater med plater, tapet, trepanel og strie.

Overflater i 1. etasje er malt, og parkettgulv ble lagt i 2020. I forbindelse med dette ble gulvene justert til lik høyde ved bruk av isolasjonsplater. Overflater i 2. etasje er malt i 2026.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I boligens 2. etg. er det generelt eldre overflater preget av alder og bruk. Det er noe ujevnheter på gulv i soverom 3 etter tidligere vegg, riss i tapet i gang, større avstander mellom tregulv, skade på trepanel på soverom 1 og det er knirk i gulv i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene må sees i sammenheng med boligens alder og det må påregnes behov for modernisering dersom nyere standard ønskes

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i spisestue og kjøkken i 1. etg., samt soverom 1 og 2 i 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

25 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i spisestue.

12 mm innenfor 2 m i kjøkken.

23 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m på soverom 1.

26 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m på soverom 2.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt høydeforskjell fra 2,9 cm...



...til 5,2 cm over en lengde på 2 m.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2020, ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag, som ble rehabilitert med stålrør i 2020.

Sotluke i kjeller og feiluke i gang i 2. etg.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2020.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert spor etter aktivitet fra stripet borebille i kjellervegger og himling.

Ved fuktmåling i treverk mot mur er det målt fuktinnhold på ca. 16,4 vekt-%, som ligger i øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk.

Det foreligger rapport fra Anticimex datert 14.06.2024, hvor det er påvist stripet borebille i kjelleren. Anticimex har foretatt flere fuktmålinger i konstruksjonen, og konkluderer med at fuktnivåene generelt er lave og at det ikke er nødvendig med tiltak, da angrepet forventes å dø ut av seg selv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet bør følges opp over tid. Forhøyet fukt i treverk kan gi gunstige vekstvilkår for videre aktivitet fra borebille samt økt risiko for mugg- og råteskader.

Hovedtiltaket er å sikre tørre forhold i kjelleren gjennom god ventilasjon, oppvarming og generell fuktkontroll. Det er per i dag ikke anbefalt kjemiske eller konstruktive tiltak basert på tilgjengelig dokumentasjon.



Målt vektprosent på 16,4 % i treverk mot mur.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.
Tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Det er betydelig knirk i trapp til 2. etg.
Kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør utbedres for å redusere eller fjerne knirk, da dette kan indikere bevegelse i konstruksjonen og over tid føre til økt slitasje eller skade. Knirk kan oppleves som sjenerende i bruk.
Kjellertrapp har behov for vedlikehold.



Slitt kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dører til trapperom og toalettrom er av eldre dato.
Enkelte dører går i terskel. Ifølge eier varierer dette sesongmessig.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. fra 1998. Badet har passert forventet levetid, og bør vurderes oppgraderes. Det er manglende membran på vegger i dusjsonen og over fliser på badekaret.

I 2016 ble det montert elektrisk avtrekksvifte på vegg og toalett ble skiftet.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg ved badekar, malt mur mot pipe, samt sokkelflis og lakkert trepanel. Lakkert trepanel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt trevindu er plassert i våtsonen til badekar.

Trepanel er uegnede materialer i våtsonen i dusj og badekar.

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badets vegger er ikke konstruert for fuktpåkjenning.

Konsekvens ved ikke varsom bruk er følge/fuktskader på trepanel.

Badekaret må derfor brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

Det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vegger.



Vindu i våtzone.



Feil materiale i våtzone

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. I området nær sluket til badekaret er det registrert lokalt motfall på ca. 5 mm. Dette medfører redusert fallfunksjon i sluksonen, men vann ledes ikke ut av våtrommet. Øvrig er gulvet tilnærmet flatt. Det er bomlyd (hulrom under) i flere gulvfliser og det er sprekker i flisfuger under dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdet på bad bør utbedres for å lede vann mot sluket da motfallet og flatt gulv øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bomlyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent utførelse bak fliser og manglende membran-/tettesjikt i våtsoner.

Det er ikke tette rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende og ukjent membran-/tettesjiktsløsning i våtsoner medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer til tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedringer.

For å oppnå tilfredsstillende tetthet i våtsoner må det etableres dokumentert membran-/tettesjiktsløsning. Dette forutsetter i praksis full rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk under badekar.



Sluk under dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er enkelte skader og krakelering i servanten. Forholdet vurderes som kosmetisk og foreløpig uten funksjonsmessig betydning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på utviklingen av skadene/krakeleringen på vask. Utskifting av servant kan vurderes dersom slitasjen øker eller renhold blir vanskelig. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at skaden forverres over tid, noe som kan føre til økt slitasje og vanskeligere renhold.



Skade og krakelering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår. Rommet ble overflateoppusset i 2021. Det ble støpt nytt gulv, herunder gjenstøping av tidligere samleikum, samt bruk av avrettingsmasser på øvrige flater. Det er etablert nytt plastsluk, og avløp fra vaskemaskin og skyllekum er ført til sluk i støpt gulv. Det er montert ny innredning, skyllekum og avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er pussede og malte betong/mur vegger, samt en vegg og himling med malte trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt trevindu er plassert i våtsonen til skyllekum.

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyllekum må brukes med varsomhet for å unngå vannsprut på vegger som ikke konstruert for fuktpåkjenning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av betong med avrettingsmasser, overflatebehandlet med epoxymaling. Løsningen gir en slite- og støvbindende overflate, men er ikke å anse som vanntett membran.

Det er fall mot sluk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp betong ved dør er målt til 11 mm, noe som er under dagens krav på 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp betong ved dør for å oppfylle dagens krav. Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vanninntrenging til tilstøtende rom ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2021 og ikke noen dokumentert form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres membran eller tettesjikt på våtrommet for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 13 % som regnes som tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Noe nyere plastrør til servant på soverom i 2. etg.
Stoppekran plassert i kjellerbod.

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

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 1998 og soilrør fra byggeår.
Stakeluker i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i gang og soverom 1 i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2013 og utedel fra 2015. Sist service i 2021.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 1998.

Termostatstyrt varmemåte i hall fra 2020.

Trinnstyrt panelovn på toalett av eldre dato.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i vaskerom i kjeller, montert i 2018.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 56A 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

Tilstandsrapport

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.
Nytt inntak og sikringsskap i 2020. Deler av anlegget er av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeider i eier eietid er utført av fagfolk.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fremvist samsvarserklæring fra 2020 på varmemfolie i hall, og flytting av stikk, samt fra 2021 på avtrekksvifte, stikk og lampe på vaskerom. Alt av samsvarserklæringer fra 2017 skal ligge i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet det er påvist ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i kott og utvendig ved varmepumpe, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Ifølge eier ble det lagt drensør som ble tilkoblet taknedløp som føres videre bort fra boligen, samt drenerende masser som ble gjort samtidig som tilkobling til offentlig vann i 2022.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere fuktinntrengning i kjeller. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betongblokker e.l. Utvendig pusset og sist malt i 2025.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament med unntak av mindre riss.

TG 1U Terrengforhold

Ved befaring var tomten snødekket.

Ifølge eier er det gjort arbeider med fall bort fra boligen, som et søkk i terrenget i hage, kant på asfalten ved vei for å føre vannet vekk fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

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

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



Snødekket terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Grunnet nevnte punkter under "elektrisk anlegg" er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.
Kjellertrapp med åpninger i trinn på 16 cm er over dagens krav på 10 cm.
Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp.
Det mangler håndløpere i begge innvendige trapper.

Rekkverkshøyde i utvendig trapp til inngangsparti på 65 cm er under dagens krav på 90 cm.
Det mangler rekkverk i trapp til terrassen, og det er målt 60 cm ned til bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn. Rekkverk bør monteres i trappen til terrassen og i kjellertrapp, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

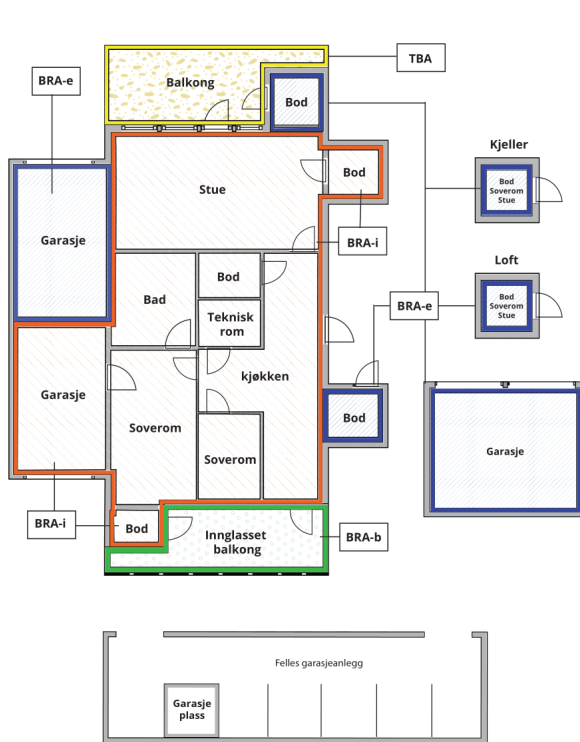
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	77			77	27		77
2. etasje	48			48		28	76
Kjeller	71			71			71
SUM	196				27	28	224
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken		
2. etasje	Gang 1, soverom 1, gang 2, soverom 2, soverom 3, kott x3		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 10,4 m²
Bad: 9,3 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Stue: 13,6 m²
Spisestue: 22,4 m²
Kjøkken: 16,3 m²

Areal 2. etg.
Gang 1: 7,2 m²
Soverom 1: 12,3 m²
Gang 2: 5,6 m²
Soverom 2: 8,6 m²
Soverom 3: 11,8 m²

Areal kjeller.
Gang: 15,6 m²
Vaskerom: 14,7 m²
Bod 1: 4,3 m²
Bod 2: 12,2 m²
Bod 3: 20,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I 1. etasje benyttes spisestue der det på tegninger er angitt soverom. Kjøkken er etablert der det på tegninger er angitt soverom, bad og kott, og bad er etablert der det på tegninger er angitt kjøkken.
I 2. etasje benyttes soverom 2 og gang 2 der det på tegninger er angitt kjøkken. Soverom 1 og soverom 3 benyttes der det på tegninger er angitt stue.
Videre er det registrert at enkelte lettvegger er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger.
Tilbygget inngangsparti er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kott) til hoveddel (eks bad, kjøkken, soverom etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilkoblet kommunalt anlegg for spillvann, vann og overvann

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Kristine Kværne Hansen	Kunde
	Andreas Kværne Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	41	203		0	584.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Markveien 3B

Hjemmelshaver

Hansen Andreas Kværne, Hansen Kristine Kværne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	11.09.1952		Gjennomgått		Nei
Inspeksjon skadedyr	14.06.2024	Rapport fra Anticimex.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Markveien 3B, 3221 SANDEFJORD

Dato for energimerking

15.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-246624

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162460153

Gårdsnummer

41

Bruksnummer

203

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

1954

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

196,0 m²

Oppvarmet bruksareal

125,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk

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

315,36 kWh/m²**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

317,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 944 kWh



Markveien 3B, 3221 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.