

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torsteins vei 11 , 3157 BARKÅKER

 TØNSBERG kommune

 gnr. 60, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1799

Referansenummer: SC7297

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 Takstsenster 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[Takstsenster]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen er opprinnelig oppført i 1975 med tilbygg av garasje i 1983 og tilbygg av inngangsparti, samt etablering av 2. etasje i 1989. Kjelleretasjen ble pusset opp og innredet i 2018, og det ble oppført bod i bakkant av garasje i 2021. Taket ble omlagt med ny dobbelkrummet takstein rundt 2019, og vinduer er skiftet i perioden 2003–2021.

Det bør spesielt nevnes at badet i 1. etasje har TG:3 grunnet motfall, manglende tilfredsstillende fallforhold, bom/hullyd i fliser og usikker utførelse rundt membran og slukløsning. Vaskerommet i kjeller har også TG:3 som følge av eldre støpejernssluk, ukjent membranløsning og manglende dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Det er registrert flere forhold med TG:2, blant annet eldre undertak, begrenset lufting i takkonstruksjonen, eldre drenering, retningsavvik i gulv, mangelfull løsning for lekkasjevarsling fra innebygde sisterner, samt generell alder på vann- og avløpsinstallasjoner. Det er også registrert enkelte vedlikeholdsbehov på kledning, beslag, dører og innvendige overflater.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder og byggemåte som normal. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, særlig knyttet til våtrom og eldre bygningsdeler/installasjoner.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelser av de forskjellige bygningsdelene.

Det presiseres at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, ventilasjon, energieffektivitet, brannsikkerhet og inneklima er strengere enn da boligen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser og lekter fra 1989. I rundt 2019 ble det lagt ny dobbelkrummet takstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1989.

Snøfangere er montert på tak ovenfor elbillader og garasje. Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning i 1. etasje og liggende kledning i 2. etasje.

Taket har saltakskonstruksjon med takstoler av tre og undertak av bærende taktro.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i takkonstruksjonen grunnet lukkede konstruksjoner. Det forutsettes at konstruksjonen er korrekt oppbygget og tilstrekkelig luftet.

Det er inspisert i kneloft og over entré via kottdør i loftstue.

Loftet er isolert med mineralull og luftes via gesimser og enkelte gavler.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003 i walk-in closet, vinduer på vaskerom fra 2004, i bod fra 2008 og kjellerstue fra 2017.

PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 på soverom i kjeller.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Malt leddport av tre med automatisk portåpner til garasje.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016.

Isolert og formpresset ytterdør til garasje fra 2005.

Terrasse på ca. 66 m² med utgang fra stue som ble utvidet i 2020.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Spilerekkeverk og pergola.

Utvendig betongtrapp med skiferheller i trinn til inngangsparti med overbygget repos.

Trapper i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett og flis.

Vegger har malte plater, malt trepanel og OSB-plater.

Tak har malte/behandlede plater og påmontert lydabsorberende skumplater i soverom i kjeller.

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og entré i 1. etasje, begge soverom i 2. etasje, samt kjellerstue og soverom i kjeller.

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i kjellerstue.

Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front.

Vedovn i loftstue, glassplate på gulv i front.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Kjeller med innforede og isolerte trevegger, tekket med gipsplater innenfor lecavegger. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader.

Det er utført hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur i garderobe i kjellerstue uten å påvise noen unormale forhold ved kontrollpunktet.

Hulltaking kan likevel ikke friskmelde alle påforingsvegger i kjeller.

Konstruksjonen er avhengig av fungerende drenering og normal fuktbelastning for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger og innemiljø.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med ukjent alder, men badet fremstår å være fra rundt 2010.

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall på gulv.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Flislagt innredning med servanttopp, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjnise med glassdør.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dørblad.

Fuktmåling er foretatt fra åpning i himling fra underliggende bod uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller er opplyst å være overflateoppusset i 2018.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft over dørblad.

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue bak skyllekum uten å påvise

Beskrivelse av eiendommen

unormale forhold.

Bad i kjeller er opplyst å være fra 2018.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Dusjsonen er utført med fall mot veggsluk og nedsenket gulv på 0–18 mm. Det er målt fall på 1:50 (1 cm pr. meter) i dusjsonen. Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel, noe som er innenfor preaksepterte ytelser.

Det er synlig membran i sluk. Ikke fremlagt dokumentasjon.

adet inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil med belysning, veggmontert toalett samt dusjnise med to regndusjer, spyledusj og glassvegg.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra bod mot baderomsinnredning. Det ble målt 16,9 vekt% fukt i bunnsvill, uten at det ble registrert unormale forhold, lukt, misfarging eller tegn til fuktskader i konstruksjonen. Registrert fuktnivå vurderes å være relatert til normal fuktvandring fra grunn i eldre kjellerkonstruksjoner uten kjent fuktsperre mot grunnen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt på vegg bak vask og platetopp.

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

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje.

Det er parkett på gulv, malte plater på vegg og malt trepanel i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobberrør fra byggeår og plastrør (rør i rør) til bad i kjeller fra 2018, og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i kjellerbod.

Stoppekran plassert i kjellerbod.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke plassert i kjellerbod.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt spalteventil i vinduskarm i walk-in closet/soverom.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2016. Det ble utført service sist i ca. 2024.

Termostatstyrte varmekabler i kjellerstue, vaskerom, soverom i kjeller, entré og begge bad.

Peis i stue og vedovn i loftstue.

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2017, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap er plassert i entré, samt sikringer i loftstue.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser i sikringsskap og 7 kurser i loftstue i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering rundt boligen fra byggeår, samt fra 2022 på sørsiden mellom garasje og terrasse i forbindelse med etablering av lyskasser til vinduer.

Drenering med vorteplast mot grunnmur med topplis og fleksible drenerør av plast. Mot gårdsplassen er det pusskant mot beleggningsstein over topplisten.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres til kum i hage. Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. Vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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 forhold til nyeste fremlagte tegninger fra 1988 i forbindelse med tilbygg av inngangsparti og etablering av 2. etasje er det registrert endringer på boligen.

1. etasje:

Tilbygget inngangsparti har endret plassering av dør og vindu til speilvendt utførelse.

Bad og toalettrom er slått sammen til et større bad.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet på kortside for utvidelse av kjøkkeninnredning.

Bod i bakkant av garasje er ikke tegnet inn.

2. etasje:

Toalettrom er ikke inntegnet på fremlagte tegninger.

Kjeller:

Hobbyrom er tatt i bruk som soverom.

Disponibelt rom er innredet som kjellerstue.

Det er etablert bad, bod og gang der det opprinnelig er tegnet inn boder.

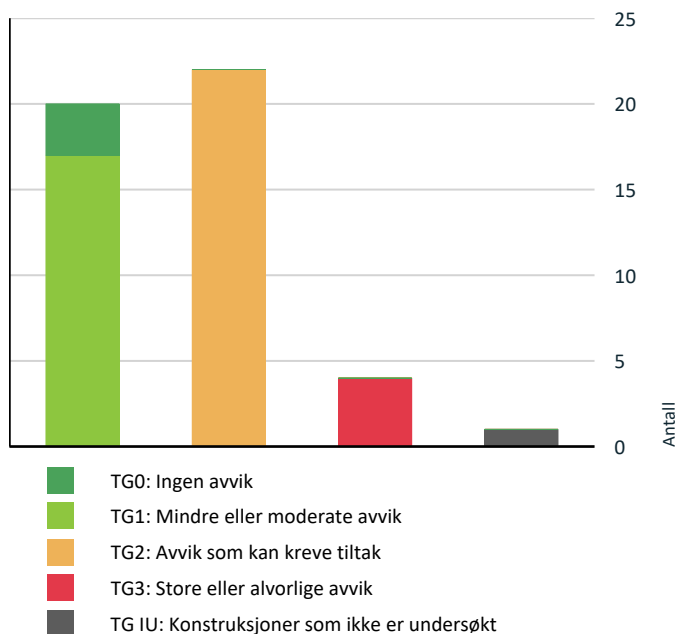
Vaskerom er noe utvidet mot disponibelt rom sammenlignet med fremlagte tegninger.

Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt utførte tiltak er omsøkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (bod, hobbyrom, disponibelt rom) til hoveddel (bad, vaskerom, soverom og stue), samt tilbygg av bod er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

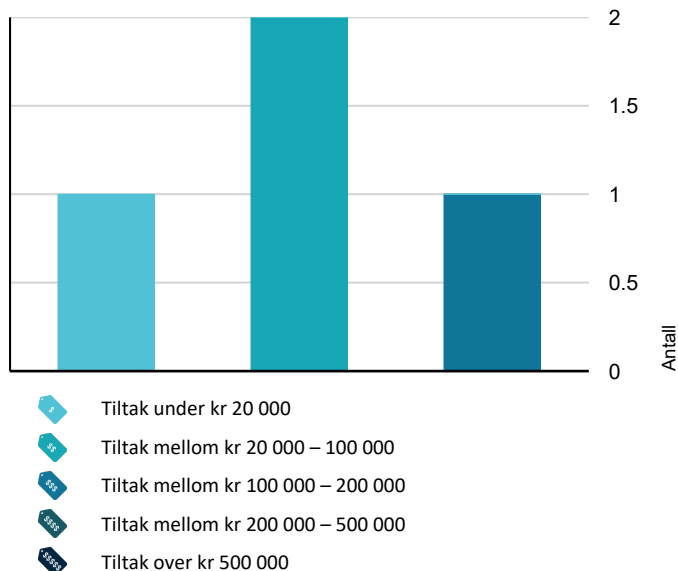
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eid boligen siden 2020. 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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er noe avflassing av renner og nedløp. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Fra toalettet til dør er det et motfall på 8 mm og ved eventuell lekkasje fra sisterne vil vann renne ut døren.

Det er hullyd under flere av gulvflisene, samt bom i en flis i dusjsonen med sprekker i fuger.

Det er bra fall fra yttervegg til sluk, men fallet mellom dusj og innredning er tilnærmet flatt.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membranløsning. Membran er ikke synlig ved sluk eller terskel. Vaskerommet fremstår som en eldre kjellerkonstruksjon som er overflateoppgradert med fliser. Risikoen for lekkasjer og fuktskader vurderes som forhøyet grunnet alder, konstruksjonsoppbygning og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

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

Det er noe råte i nederste kledningsbord på ark i 2. etasje.

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.

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

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Luftespalten mellom isolasjon og undertak er stedvis redusert eller tildekket av isolasjon, noe som kan begrense ventileringen av takkonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Dør til garasje har noe fukt skjolder i nedre del av dørbord.

Beslag er ikke ført opp til sporet i underkant av hovedytterdøren.

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

Det er avvik:

Det er sprekk og noe ujevnheter i himlingsflater i stue ved peis.

Noe knirk i gulvflater.

Hullyd under enkelte gulvfliser i entré.

Noe slitasje på fronter til kjøll/fryseskap og under vaskekum på kjøkken, samt et lite hakk i benkeplate.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i entré.

17 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i soverom 1 i 2. etasje.

15 mm gjennom hele kjellerstue.

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

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

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

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er påvist gjennomgående sprekk i ildfast stein inne i peisen.

Glassplate foran vedovn i loftstue går kun 23 cm foran ileggsåpning, noe som er under anbefalt krav på minimum 30 cm.

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

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

Dører til vaskerom, kjellergang og hovedsoverom i 1. etasje tar i karm. Dør til trapperom subber i terskel og dør til entré subber i gulvflis. Liten skade på dør til soverom i kjeller.

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

Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk da det ikke ble gjort funn av siklemikk på bad eller i kjellerbod.

Vurdering på kobberrør 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.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra byggeår er skjult og har passert 50 år. Ingen symptomer ble registrert ved befaringen med unntak av noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill mot bad ved hulltaking i kjeller. Kombinasjonen av alder, manglende fuktsperre mot grunn og materialslitasje tilsier at det kan være begrenset gjenværende brukstid på det meste av dreneringen. (avvik gjelder ikke drenering i hage fra 2020)

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

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

Det er avvik:

Det er registrert stedvis flatt terreng eller svakt fall inn mot grunnmur, noe som kan medføre økt belastning fra overflatevann mot konstruksjonen. Som kompensierende tiltak er det etablert renner mot bolig ved gårdsplass som leder vann til kum i hage sammen med vann fra taknedløp.

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

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

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

Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser i flere fliser rundt veggengt toalett. Forholdet kan indikere utilstrekkelig stivhet/forsterkning i konstruksjonen bak flisene.

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.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført membran eller slukløsning.
Utførelsen er ukjent med usikker løsning rundt klemring/membrantilslutning.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Det er avvik:

Det er registrert stedvis avflassing av maling i himling langs vegger. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning og normal slitasje på overflater.

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

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

Det er målt 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

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

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilluftspalten under dørbildet er for liten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 88 cm er under datidens krav på 90 cm.

Det mangler håndløpere i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangsparti eller i enden av terrasse mot nord.

Eiendommen ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleire/områdeskred iht. NVEs kartdatabase. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser som en del av denne tilstandsrapporten, og forholdet er ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygget garasje.
1989	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti og 2. etasje.
2018	Modernisering	Kjelleretasjen pusset opp og innredet i 2018.
2021	Tilbygg	Tilbygget bod i bakkant av garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp, slisser og lekter fra 1989. I rundt 2019 ble det lagt ny dobbelkrummet takstein.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Eldre undertak.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1989.
Snøfangere er montert på tak ovenfor elbillader og garasje. Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er noe avflassing av renner og nedløp.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved manglende snøfangere er det fare for nedfall av snø/is med påfølgende skader på personer, eiendom eller omgivelser. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille byggeforskrifter på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avflasset belegg i renner.



Mangler snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning i 1. etasje og liggende kledningsbord i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe råte i nederste kledningsbord på ark i 2. etasje.

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

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

Kledningsbord med råte bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og økt risiko for fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i nederste kledningsbord på ark.



Ingen luftespalte i nedre del.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltakskonstruksjon med takstoler av tre og undertak av bærende taktro.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i takkonstruksjonen grunnet lukkede konstruksjoner. Det forutsettes at konstruksjonen er korrekt oppbygget og tilstrekkelig luftet.

Det er inspisert i kneloft og over entré via kottdør i loftstue.

Loftet er isolert med mineralull og luftes via gesimser og enkelte gavler.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader eller unormale fuktverdier ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Luftespalten mellom isolasjon og undertak er stedvis redusert eller tildekket av isolasjon, noe som kan begrense ventileringen av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte mellom isolasjon og undertak for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle kondens- eller lekkasjeskader kan forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet via himling og/eller knevegg på motsatt side for å muliggjøre fremtidig kontroll av konstruksjonen.



Liten luftespalte over takkonstruksjon.



Rafteappen er presset opp mot undertaket.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019.

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003 i walk-in closet, vinduer på vaskerom fra 2004, i bod fra 2008 og kjellerstue fra 2017.
PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 på soverom i kjeller.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017.
Malt leddport av tre med automatisk portåpner til garasje.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016.
Isolert og formpresset ytterdør til garasje fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til garasje har noe fuktskjolder i nedre del av dørblad.
Beslag er ikke ført opp til sporet i underkant av hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak for å begrense videre fuktpåvirkning og forlenge levetiden på garasjedøren, som overflatebehandling og/eller montering av beslag på nedre del av dørbladet.

Det anbefales å montere beslag på hovedytterdøren som føres helt opp til sporet i underkant av dørbladet for å redusere risikoen for fuktinntrengning.



Fuktskjolder i bunn av garasjedør.



Mangler beslag under dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 66 m² med utgang fra stue som ble utvidet i 2020. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Spilerekkverk og pergola.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp med skiferheller i trinn til inngangsparti med overbygget repos.
Trapper i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett og flis.

Vegger har malte plater, malt trepanel og OSB-plater.

Tak har malte/behandlede plater og påmontert lydabsorberende skumplater i soverom i kjeller.

Overflater i kjeller ble pusset opp i 2018.

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

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk og noe ujevnheter i himlingsflater i stue ved peis.

Noe knirk i gulvflater.

Hullyd under enkelte gulvfliser i entré.

Noe slitasje på fronter til kjøl/fryseskap og under vaskecum på kjøkken, samt et lite hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

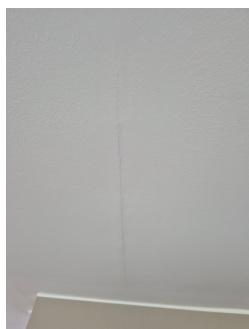
Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.



Slitasje på front under vaskecum.



Slitasje på front til kjøl/fryseskap.



Sprekk i himling over peis.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og entré i 1. etasje, begge soverom i 2. etasje, samt kjellerstue og soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i entré.

17 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i soverom 1 i 2. etasje.

15 mm gjennom hele kjellerstue.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i kjellerstue.

Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front.

Vedovn i loftstue, glassplate på gulv i front.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist gjennomgående sprekk i ildfast stein inne i peisen.

Glassplate foran vedovn i loftstue går kun 23 cm foran ileggsåpning, noe som er under anbefalt krav på minimum 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring/utsifting av ildfast stein i peisen.

Glassplate foran vedovn bør utbedres/skiftes ut slik at den tilfredsstillende anbefalte sikkerhetskrav foran ileggsåpning.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

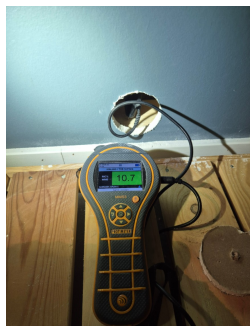
Kjeller med innforede og isolerte trevegger, tekket med gipsplater innenfor lecavegger. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader.

Det er utført hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur i garderobe i kjellerstue uten å påvise noen unormale forhold ved kontrollpunktet.

Hulltaking kan likevel ikke friskmelde alle påforingsvegger i kjeller.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er avhengig av fungerende drenering og normal fuktbelastning for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger og innemiljø.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

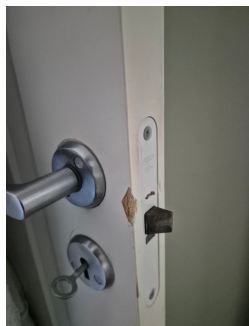
Dører til vaskerom, kjellergang og hovedsoverom i 1. etasje tar i karm. Dør til trapperom subber i terskel og dør til entré subber i gulvflis. Liten skade på dør til soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Skade på dørblad.



Dør tar i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med ukjent alder, men badet fremstår å være fra rundt 2010.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser i flere fliser rundt vegghengt toalett. Forholdet kan indikere utilstrekkelig stivhet/forsterkning i konstruksjonen bak flisene.

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:

Skadde fliser bør skiftes. Det anbefales nærmere kontroll av underlaget og konstruksjonen bak flisene, samt utbedring/forsterkning ved behov for å redusere risiko for videre sprekkdannelse.



Sprekk i fliser.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er varierende fall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Fra toalettet til dør er det et motfall på 8 mm og ved eventuell lekkasje fra sisterne vil vann renne ut døren.
Det er hullyd under flere av gulvflisene, samt bom i en flis i dusjsonen med sprekker i fuger.
Det er bra fall fra yttervegg til sluk, men fallet mellom dusj og innredning er tilnærmet flatt.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes større utbedringer av gulvkonstruksjonen for å utbedre fallforhold og bom i flis.
Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall på 8 mm.



Motfall på 8 mm.



Bom i flis.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført membran eller slukløsning.
Utførelsen er ukjent med usikker løsning rundt klemring/membrantilslutning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare utførelse og tilstand på membran og sluktilkobling.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt innredning med servanttopp, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjnisje med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en dreusspalte under toalett. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen dreusspalte under toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dørrblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra åpning i himling fra underliggende bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er opplyst å være overflateoppusset i 2018.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider eller oppbygning av konstruksjonen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis avflassing av maling i himling langs vegger. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning og normal slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse og avflassede overflater bør skrapes og pusses før ny overflatebehandling utføres. Det anbefales maling med egnet våtromsmaling.



Avflasset maling i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

Det er målt 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket vurderes å ha begrenset betydning ved normal bruk, men kan innebære økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Tiltak anses normalt ikke nødvendig, men forholdet bør tas i betraktning ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

⚠ TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soillsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membranløsning. Membran er ikke synlig ved sluk eller terskel. Vaskerommet fremstår som en eldre kjellerkonstruksjon som er overflateoppgradert med fliser. Risikoen for lekkasjer og fuktskader vurderes som forhøyet grunnet alder, konstruksjonsoppbygning og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet må påregnes. Det anbefales etablering av dokumentert tettesjikt/membran ved fremtidig oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen oppkant av membran ved terskel.



Eldre støpejernssluk.

KJELLER > VASKEROM

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft over dørblad.

KJELLER > VASKEROM

⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue bak skyllekum uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er opplyst å være fra 2018.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Dusjsonen er utført med fall mot veggsluk og nedsenket gulv på 0–18 mm. Det er målt fall på 1:50 (1 cm pr. meter) i dusjsonen. Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel, noe som er innenfor preaksepterte ytelser.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membran i sluk. Ikke fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk i dusj.

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

adet inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil med belysning, veggmontert toalett samt dusjnisje med to regndusjer, spyledusj og glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en dreusspalte under toalett. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uopptaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Mangler dreusspalte under toalett.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluftspalten under dørbildet er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalten under dør bør økes, eksempelvis ved heving av dørbildet eller montering av lufterister i dørbildet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning samt risiko for sopp- og muggdannelse.

Tilstandsrapport



For liten tilluftspalte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod mot baderomsinnredning. Det ble målt 16,9 vekt% fukt i bunnsvill, uten at det ble registrert unormale forhold, lukt, misfarging eller tegn til fuktskader i konstruksjonen. Registrert fuktnivå vurderes å være relatert til normal fuktvandring fra grunn i eldre kjellerkonstruksjoner uten kjent fuktsperre mot grunnen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt med nedfelt oppvaskum.
Flislagt på vegg bak vask og platetopp.
Det er integrert to kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje.

Det er parkett på gulv, malte plater på vegg og malt trepanel i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering 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 må etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, eksempelvis ved luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Det bør også etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning samt risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av kobberør fra byggeår og plastrør (rør i rør) til bad i kjeller fra 2018, og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i kjellerbod.

Stoppekran plassert i kjellerbod.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk da det ikke ble gjort funn av siklemikk på bad eller i kjellerbod.

Vurdering på kobberør 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

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak på anlegget for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til rom med sluk. Manglende håndtering av lekkasjevann kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen, med risiko for følgeskader og økte utbedringskostnader.

Det vurderes at tiltak med utskifting av eldre kobberør 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.

Tilstandsrapport



Stoppekran fra byggeår.



Rørskap i kjellerbod.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke plassert i kjellerbod.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt spalteventil i vinduskarm i walk-in closet/soverom.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2016. Det ble utført service sist i ca. 2024.
Termostatstyrte varmekabler i kjellerstue, vaskerom, soverom i kjeller, entré og begge bad.
Peis i stue og vedovn i loftstue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2017, plassert i kjellerbod.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for elektriske feil eller brannfare. Fast tilkobling må utføres av en registrert elektroinstallatør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré, samt sikringer i loftstue.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser i sikringsskap og 7 kurser i loftstue i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1975 Noe anlegg i kjeller kan være fra byggeår. Mye av anlegget ble oppgradert i 2018.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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 På grunn av sikringer i loftstue som ikke er tildekket med branntett sikringskap, stikkontakt under kjøkkenbenk som ikke er tilstrekkelig festet, ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, skade på eldre koblingsboks, manglende blendelukk, samt manglende dokumentasjon på elanlegget, anbefales det at hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 elkontroll.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger må påregnes som følge av normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Generell kommentar

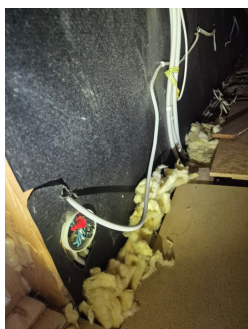
Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



Sikringer i loftstue.



Sikringskap i entré.



Ledninger i kneloft som ikke er tilstrekkelig festet.



Skade på eldre koblingsboks i kjeller.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt boligen fra byggeår, samt fra 2022 på sørsiden mellom garasje og terrasse i forbindelse med etablering av lyskasser til vinduer. Drenering med vorteplast mot grunnmur med topplist og fleksible drensør av plast. Mot gårdsplassen er det pusskant mot beleggningsstein over topplisten.

Taknedløp er ført til oppstikkende drensør og føres til kum i hage.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra byggeår er skjult og har passert 50 år. Ingen symptomer ble registrert ved befaringen med unntak av noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill mot bad ved hulltaking i kjeller. Kombinasjonen av alder, manglende fuktspærre mot grunn og materialslitasje tilsier at det kan være begrenset gjenværende brukstid på det meste av dreneringen. (avvik gjelder ikke drenering i hage fra 2020)

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør holdes under observasjon og vedlikeholdes ved behov. Jevnlig kontroll og rensing av drensssystem, kummer og vannavledning anbefales for å opprettholde funksjonen. Oppgradering eller utskiftning av eldre deler av dreneringen må påregnes over tid som følge av alder og forventet levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. Vegger i kjeller er innkledd.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis flatt terreng eller svakt fall inn mot grunnmur, noe som kan medføre økt belastning fra overflatevann mot konstruksjonen. Som kompensierende tiltak er det etablert renner mot bolig ved gårdsplass som leder vann til kum i hage sammen med vann fra taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevann bør holdes under kontroll. Det er viktig med jevnlig vedlikehold og rensing av renner, rister og kummer for å opprettholde tilfredsstillende vannavledning.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Dette punkt 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 88 cm er under datidens krav på 90 cm.
Det mangler håndløpere i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangsparti eller i enden av terrasse mot nord.

Eiendommen ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleire/områdeskred iht. NVEs kartdatabase. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser som en del av denne tilstandsrapporten, og forholdet er ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens eller datidens forskriftskrav. Det anbefales tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Rekkverk bør monteres i trappen til inngangsparti og i enden av terrasse, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Ingen tiltak vurdert som nødvendige utover normal aktsomhet ved eventuelle fremtidige terrenginngrep eller byggearbeider.

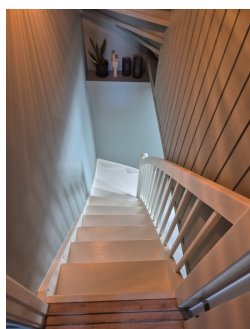
Tilstandsrapport



Mangler rekkverk fra terrasse.



Mangler rekkverk fra trapp.



Mangler håndløper mot vegg.

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

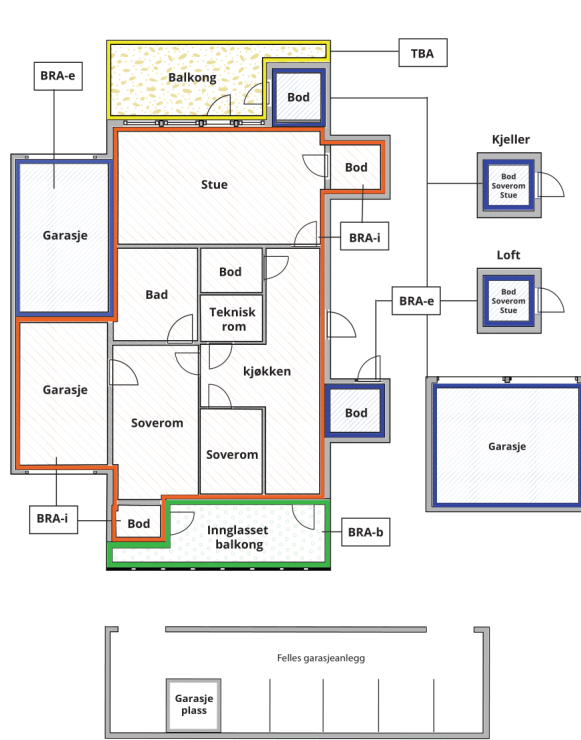
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	106	29		135	66
2. etasje	65			65	
Kjeller	85			85	
SUM	256	29			66
SUM BRA	285				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, walk-in closet/soverom, soverom 1, soverom 2, stue m/trapp, kjøkken	Garasje, bod	
2. etasje	Loftstue, soverom 1, toalettrom, soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, gang, bod, bad, soverom		

Kommentar

Areal 1. etasje:

Entré: 10 m²

Gang: 8,3 m²

Bad: 4,5 m²

Walk-in closet/soverom: 6,6 m²

Soverom 1: 11,6 m²

Soverom 2: 9,8 m²

Stue m/trapp/kjøkken: 50 m²

Areal 2. etasje:

Loftstue: 33,4 m²

Soverom 1: 15 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Soverom 2: 13 m²

Areal kjeller:

Kjellerstue: 38,8 m²

Vaskerom: 10,2 m²

Gang: 3 m²

Bod: 4,8 m²

Bad: 7,5 m²

Soverom: 17 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

I forhold til nyeste fremlagte tegninger fra 1988 i forbindelse med tilbygg av inngangsparti og etablering av 2. etasje er det registrert endringer på boligen.

1. etasje:

Tilbygget inngangsparti har endret plassering av dør og vindu til speilvendt utførelse.
Bad og toalettrom er slått sammen til et større bad.
Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet på kortsiden for utvidelse av kjøkkeninnredning.
Bod i bakkant av garasje er ikke tegnet inn.

2. etasje:

Toalettrom er ikke inntegnet på fremlagte tegninger.

Kjeller:

Hobbyrom er tatt i bruk som soverom.
Disponibelt rom er innredet som kjellerstue.
Det er etablert bad, bod og gang der det opprinnelig er tegnet inn boder.
Vaskerom er noe utvidet mot disponibelt rom sammenlignet med fremlagte tegninger.

Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt utførte tiltak er omsøkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (bod, hobbyrom, disponibelt rom) til hoveddel (bad, vaskerom, soverom og stue), samt tilbygg av bod er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Erik Udem	Kunde
	Therese Udem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	60	58		0	769.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torsteins vei 11

Hjemmelshaver

Udem Erik, Udem Therese

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	Vedlagt energimerking

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Torsteins vei 11, 3157 BARKÅKER

Dato for energimerking

22.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-300852

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162064762

Gårdsnummer

60

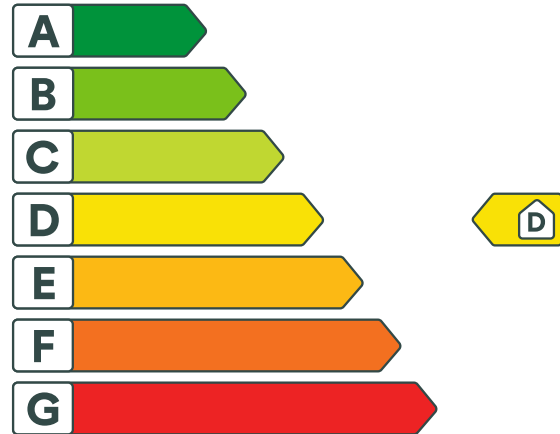
Bruksnummer

58

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

1975

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

285,0 m²

Oppvarmet bruksareal

256,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

197,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

201,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

51 522 kWh



Torsteins vei 11, 3157 BARKÅKER



Detaljering

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



Torsteins vei 11, 3157 BARKÅKER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 20: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnst, alternativt pelletskamin

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

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>