

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bjørklundveien 83 , 3648 PASSEBEKK

 KONGSBERG kommune

 gnr. 42, bnr. 7, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1772

Referansenummer: FT2254

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstcenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1975 på ett plan, med hems og krypkjeller, samt tilhørende anneks med ukjent alder, beliggende i Kongsberg kommune.

Bygningen er oppført på fjell og løsmasser og har konstruksjonsløsninger som er typiske for byggeperioden. Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, men det er registrert flere vesentlige avvik. Det mest betydelige forholdet gjelder drenering og terrengforhold, samt grunnmur, hvor det er påvist stående vann i krypkjeller som følge av mangelfull bortledning av overflate- og smeltevann. Dreneringen er vurdert til å ha funksjonssvikt (TG 3). Det er ikke påvist råteskader på befaringsstidspunktet, men det foreligger økt risiko for følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Det er registrert råteskader i deler av utvendig kledning, slitasje og punkterte glass i vinduer, samt betydelige retningsavvik i etasjeskiller i stue.

Det må påregnes kostnader til både utbedringer og generelt vedlikehold. For øvrig henvises det til nærmere beskrivelser av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2014. Taktekking er vurdert fra taket. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014 og byggeår. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Luftespalter i nedre del mot raft. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår. Malte ytterdører av tre, Terrasse på ca. 95 m² oppført rundt hytta. Konstruksjon med bjelkelag og terrassebord av trykkimpregnert trevirke. Terrasse med liggende rekkverk i tre. Det er oppført en utepeis på terrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger og himling med trepanel. Gulvene har belegget og tregulv. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med trebord, etter byggemåte isolert, og vindtette plater mot krypkjeller. Det er montert peisovn i stue fra 2024, ubrennbar plate på gulv. Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i krypkjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte ståplater over tak. Under hytta er det en krypkjeller med trebjelkelag og kledd

stubbloft. Grunnforholdene består av fjell og løsmasser. Krypkjelleren har utvendig tilkomst. Ved befaring ble det registrert et fuktig miljø i krypkjelleren, med innsig av smeltevann fra snø. Det bemerkes at stubbloftet er kledd med plater, og eventuelle skader bak platene er ikke synlige. For å avklare tilstanden bak platene må disse åpnes for nærmere kontroll. Det er innvendig tretrapp til hems. Det er innvendige malte profilerte furudører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Brukt kjøkkeninnredning som ble montert i 2024. Innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt lite felt med heltre benkeplate. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved åpning av vindu i front av komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Rommet inneholder gulvmontert toalett. Det er lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har ikke innlagt vann. Avløpsrør av plast fra kjøkkenbenk og servant i gang. Hytta har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Det er oppsamlingstank (snurredass) plassert i krypkjeller, tilkoblet mekanisk avtrekk som føres via rør over tak. Hytta varmes opp av strøm og vedfyring. Veggmontert panelovn på soverom og peisovn i stue. Sikringsskap er plassert på vegg ute. Sikringer består av hovedsikring og en automatsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Hytta er oppført på fjell med naturlig drenering i terreng. Fundamentert på søyleblokker av lettklinkerblokker. Skrått fall fra vest og flatt terreng på nedsida av hytte mot øst.

Anneks

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel. Taktekking er vurdert fra takfot. Takfotbeslag av plast. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Luftespalter i nedre del mot raft. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1997 og 1981. Malt ytterdør av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med belegg, vegger og himling med trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert og det er generelt mindre

Beskrivelse av eiendommen

retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. \pm 4 mm - normalt iht. alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.
Annekset varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovn.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Punktfundamenter av lettklinkerblokker og betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

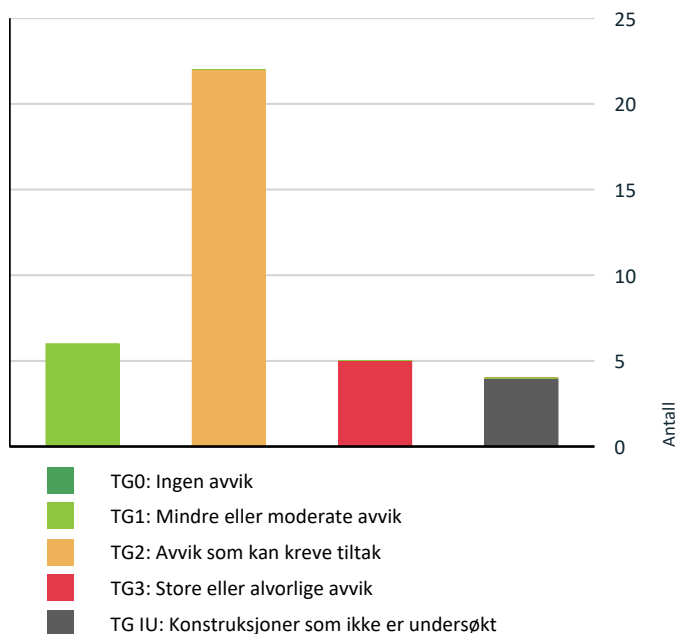
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

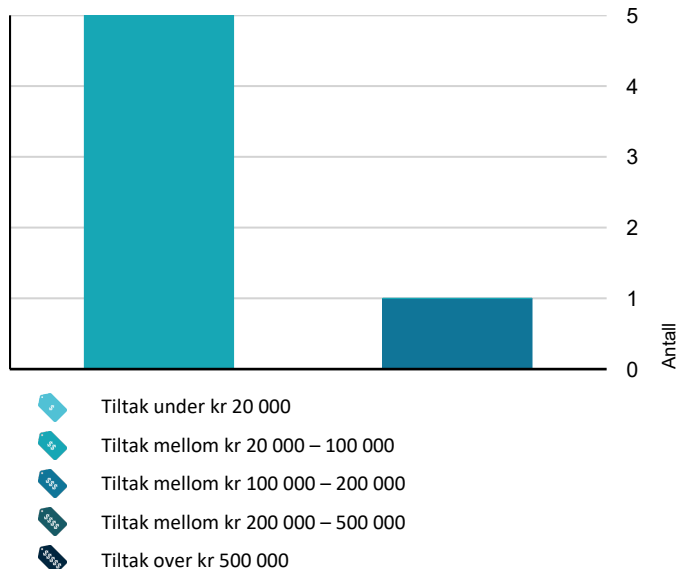
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid fritidsboligen siden 2024. 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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Følgende retningsavvik ble registrert:
25 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m i stue.
Fra krypkjeller er det synlig lange spenn på enkelte bjelker.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er synlig vannansamling i krypkjelleren, noe som indikerer utilstrekkelig dreneringsløsning. Det er ikke påvist fungerende dreneringssystem rundt eller under bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktbelastning mot mur mot øst i krypkjeller, med stående vann inntil muren, noe sprekker i mur, samt utsigning av mur som ikke har bærefunksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget har fall mot hytta inn mot en lavpunktssone i krypkjelleren, hvor det har samlet seg store vannmengder. Dette indikerer mangelfull bortledning av overflate- og sigevann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Vindskier er noe værslitte og flere er ikke malt/behandlet.

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

Det er avvik:

Takrennen mot vest har noe svai/deformasjon, noe som medfører at vannet ikke ledes til nedløpet. Det er også drypplekkasje fra skjøt. Nedløpsrøret mot øst har buling som følge av frostpåvirkning, da røret fylles med vann som fryser til is på grunn av tett oppstikkende drenerør. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av takvann. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

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

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

Det er stedvis påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er synlige luftespalter fra gesimser, men disse spaltene er stedvis isolert som begrenser ventileringen av takkonstruksjonen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdørene er oppbrukt.

Dørene er værslitte og det er påvist utettheter/åpninger mellom dørbblad og karm/terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i rekkverkene ved belastning ble det registrert sideveis bevegelse.

Terrassebordene bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold. Det er stedvis oppsprukket treverk, samt brennmerker i området mot utepeisen. Utepeisen har synlige sprekker i overflaten.

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

Det er avvik:

Det er registrert en del bruksslitasje som hakk, ujevnheter og misfarging på gulv. Belegg i entré med bølger/luftlommer.

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

Det er avvik:

Det er for dårlig terrengfall bort fra konstruksjonen, noe som medfører betydelige vannansamlinger i krypkjelleren. Som følge av dette står en bærende tresøyle delvis under vann. Det er også registrert fuktpåvirkning på stubbloftsplater og trebjelker, med misfarging, skjolder, målt høye fuktverdier og lokale skader. Forholdene indikerer langvarig fuktbelastning og økt risiko for skjulte skader i underliggende trekonstruksjoner.

Bod under stue mot øst ble ikke inspisert på befaringsstidspunktet grunnet betydelige vannmengder i området.

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

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører, og enkelte dører tar i karm.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

Det er avvik:

Avløpsvann ledes direkte ut i krypkjeller. Løsningen er ikke i henhold til god byggeskikk og bidrar til økt fuktbelastning i krypkjelleren.

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

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

Det mangler ventilasjon i entré og hems.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe slitasje på front under vaskekummen. Benkeplate i heltre er ikke festet.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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

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.

! 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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Trapp til hems er bratt, mangler håndløper, rekkverk og har stor avstand mellom trinn.

Rekkverkshøyde på terrasser på 74 - 87 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det minste soverommet har et areal og volum som er mindre enn det som normalt er påkrevd for rom for varig opphold i henhold til byggeskikk og myndighetskrav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Rommet er målt til 5,2 m², med et volum på 11,2 m³.

Anneks

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Noe moselagt takteking.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler takrenner og nedløpsrør, samt takfotbeslag på en side.

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

Det er avvik:

Kledningen er værslitt og det er råteskader bunn av hjørnekasse.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og et vindu har sprekker i glass.

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdøren er oppbrukt.
Døren er værslitt, går tregt og mangler innvendig håndtak.

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

Det er avvik:

Det er registrert gliper mellom stubbloftsplater. Slike åpninger kan gi adgang for smågnagere og skadedyr inn stubbloft og rom over.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1975

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2014. Taktekking er vurdert fra taket.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vindskier

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier er noe værslitte og flere er ikke malt/behandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier har behov for vedlikehold.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil med tiden medføre fukt i underliggende konstruksjon.



Ikke malt/behandlet.



Avflasset maling.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014 og byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrennen mot vest har noe svai/deformasjon, noe som medfører at vannet ikke ledes til nedløpet. Det er også drypplekkasje fra skjøt. Nedløpsrøret mot øst har buling som følge av frostpåvirkning, da røret fylles med vann som fryser til is på grunn av tett oppstikkende drenerør. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av takvann. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrennen mot vest bør rettes opp og skjøten tettes for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre lekkasje, slik at vann ikke ledes mot fasade. Nedløpsrøret mot øst bør utbedres, og det må sørges for at drenerørret ikke er tett, for å unngå oppsamling av vann og påfølgende frostskafer på røret. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å sikre at lovpålagt feiing og tilsyn kan gjennomføres, og redusere risiko for brann.



Avflasset belegg på pipehatt.



Svai i takrenne.

TE2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

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:

Råteskadet bordkledning må skiftes ut, og det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på bakenforliggende veggkonstruksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil råteskadene kunne utvikle seg videre både i tilstøtende bordkledning og inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og redusert levetid for bygget. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere luftesjikt og musesperre for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid.

Kostnadsestimatet er satt ut fra nærmere undersøkelser og utbedring av synlig råteskadet kledning. Ved utskifting av samtlige kledningsbord og bakenforliggende veggkonstruksjon vil kostnader øke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i over- og underligger.



Værslitt og råte i kledning over vindu.



Råte inntil vindu.



Råte i kledning over vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige luftespalter fra gesimser, men disse spaltene er stedvis isolert som begrenser ventileringen av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser om det er luftespalter over hele takkonstruksjonen, og isolasjonen ned til gesimser må fjernes/trekkes tilbake for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.



Synlig isolasjon i luftespalte.



Synlig isolasjon i luftespalte.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Punkterte glass.



Værslitt treverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører av tre,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdørene er oppbrukt.

Dørene er værslitte og det er påvist utettheter/åpninger mellom dørblad og karm/terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

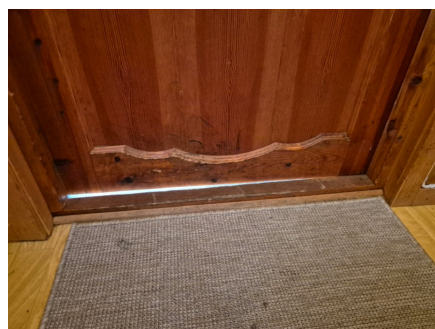
Konsekvens/tiltak

- 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.



Utett mellom dør og terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse på ca. 95 m² oppført rundt hytta. Konstruksjon med bjelkelag og terrassebord av trykkimpregnert trevirke. Terrasse med liggende rekkverk i tre. Det er oppført en utepeis på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i rekkverkene ved belastning ble det registrert sideveis bevegelse.

Terrassebordene bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold. Det er stedvis oppsprukket treverk, samt brennmerker i området mot utepeisen. Utepeisen har synlige sprekker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør utbedres/forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og personsikkerhet.

Slitte og skadde terrassebord anbefales skiftet ut, og øvrige flater bør overflatebehandles for å forlenge levetid.

Utepeisen bør utbedres, da sprekker kan medføre redusert funksjon og økt risiko ved bruk.



Oppsprukket treverk.



Skjevheter og slitt rekkverk.



Brennmerker i terrassebord.



Skjevheter og slitt rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himling med trepanel.

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 - gulv

Beskrivelse

Gulvene har belegget og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert en del bruksslitasje som hakk, ujevnheter og misfarging på gulv. Belegg i entré med bølger/luftlommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold, sliping eller utskifting av gulv. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med trebord, etter byggemåte isolert, og vindtette plater mot krypkjeller. Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

25 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m i stue.

Fra krypkjeller er det synlig lange spenn på enkelte bjelker.

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

Konsekvens/tiltak

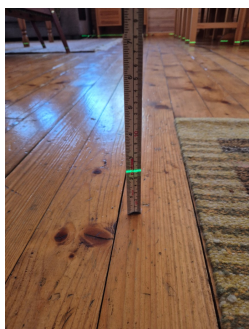
- Andre tiltak:

For å oppnå bedre planhet må årsak til skjevheter avklares nærmere. Typiske tiltak i denne typen konstruksjon er justering, oppretting eller forsterkning av bjelkelag, eventuelt oppbygging av nye gulvflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet medføre redusert bokomfort, økt slitasje på overflater og risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt ut fra nærmere undersøkelser, oppretting av trebjelkelag, etablering av mer bæring og reetablering av gulvflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt fra 57 mm....



...til 30 mm over en lengde på 2 m.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisovn i stue fra 2024, ubrennbar plate på gulv.

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i krypkjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Tilstandsrapport

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 31.07.2020.

📍 TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Under hytta er det en krypkjeller med trebjelkelag og kledd stubbloft. Grunnforholdene består av fjell og løsmasser. Krypkjelleren har utvendig tilkomst. Ved befaring ble det registrert et fuktig miljø i krypkjelleren, med innsig av smeltevann fra snø. Det bemerkes at stubbloftet er kledd med plater, og eventuelle skader bak platene er ikke synlige. For å avklare tilstanden bak platene må disse åpnes for nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for dårlig terrengfall bort fra konstruksjonen, noe som medfører betydelige vannansamlinger i krypkjelleren. Som følge av dette står en bærende tresøyle delvis under vann. Det er også registrert fuktpåvirkning på stubbloftsplater og trebjelker, med misfarging, skjolder, målt høye fuktverdier og lokale skader. Forholdene indikerer langvarig fuktbelastning og økt risiko for skjulte skader i underliggende trekonstruksjoner.

Bod under stue mot øst ble ikke inspisert på befaringstidspunktet grunnet betydelige vannmengder i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak for å lede overflate- og smeltevann bort fra bygget, som utbedring av terreng og drenering. Vann må fjernes, og bærende konstruksjoner av tre kontrolleres for fukt- og råteskader. Skadde stubbloftsplater bør vurderes nærmere og skiftes ut. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til råte, soppdannelse og svekket bæreevne i konstruksjonen.

Det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket. Nærmere vurdering forutsetter at tilkomsten bedres og området gjøres tilgjengelig.



Tresøyle delvis under vann.



Skader på flere av platene.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilfredsstillende løsning må trappen bygges om, noe som i praksis vil være vanskelig med dagens planløsning. Dagens løsning kan oppleves som lite brukervennlig.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører, og enkelte dører tar i karm.

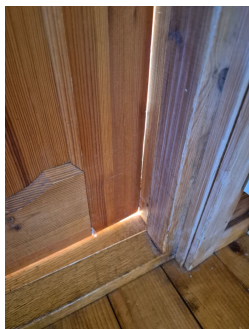
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Dør tar i karm.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Brukt kjøkkeninnredning som ble montert i 2024.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt lite felt med heltre benkeplate.

Det er frittstående kjøøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på front under vaskekummen. Benkeplate i heltre er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes/justeres for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



Slitasje på skapdør.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved åpning av vindu i front av komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av ventilator med avtrekk som føres ut gjennom yttervegg/tak for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.



Ventilering ved åpning av vinduer.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.

Rommet inneholder gulvmontert toalett.

Det er 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

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- 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

Vannledninger

Beskrivelse

Hytta har ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra kjøkkenbenk og servant i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avløpsvann ledes direkte ut i krypkjeller. Løsningen er ikke i henhold til god byggeskikk og bidrar til økt fuktbelastning i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrøret bør føres til egnet avløpsløsning eller ledes kontrollert ut i grunnen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet over tid bidra til fuktproblemer i krypkjeller og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen.



Avløp føres til krypkjeller.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i entré og hems.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er oppsamlingstank (snurredass) plassert i krypkjeller, tilkoblet mekanisk avtrekk som føres via rør over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på tankløsningen, herunder type tank, godkjenning og tømmeringsrutiner. Funksjon og tilstand bør vurderes nærmere, og det kan påregnes behov for oppgradering ved endrede myndighetskrav.



Tilstandsrapport

! TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Hytta varmes opp av strøm og vedfyring.
Veggmontert panelovn på soverom og peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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 på vegg ute.
Sikringer består av hovedsikring og en automatsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

Tilstandsrapport

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 manglende dokumentasjon på elanlegget, liten skade på støpsel til komfyr, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Installasjonen fremstår som en eldre og forenklet elektrisk løsning, tilpasset fritidsbolig med lav belastning. Det er ikke registrert et tradisjonelt sikringskap med flere kurser, jordfeilvern og tydelig merking.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytta er oppført på fjell med naturlig drenering i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig vannansamling i krypkjelleren, noe som indikerer utilstrekkelig dreneringsløsning. Det er ikke påvist fungerende dreneringssystem rundt eller under bygget.

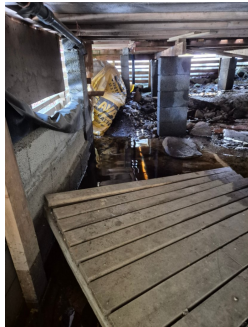
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres drenerende tiltak der det er mulig, eksempelvis grøfting, drensledning eller annen kontrollert bortledning av vann. Vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjoner og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vannansamling i krypkjeller.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på søyleblokker av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktbelastning mot mur mot øst i krypkjeller, med stående vann inntil muren, noe sprekker i mur, samt utsigning av mur som ikke har bærefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak for å fjerne stående vann og redusere fuktbelastningen mot muren, herunder forbedret drenering og terreng.

Fukt- og værutsatte blokker bør pusses eller slemmes for å hindre mulig frostsprengning, i tråd med leverandørens anbefaling.

Sprekker og utsig i mur mot øst bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekker utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsigning og vannansamling i mur mot øst.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrått fall fra vest og flatt terreng på nedsida av hytte mot øst.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng har fall mot hytta inn mot en lavpunktssone i krypkjelleren, hvor det har samlet seg store vannmengder. Dette indikerer mangelfull bortledning av overflate- og sigevann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig fall fra hytta der det er mulig, for å hindre vannansamlinger mot mur/fundamenter og redusere risikoen for fuktskader. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, bør alternative tiltak vurderes for å lede overvann bort fra hytta.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med "drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skrått terreng mot hytta.

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

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

Trapp til hems er bratt, mangler håndløper, rekkverk og har stor avstand mellom trinn.

Rekkverkshøyde på terrasser på 74 - 87 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det minste soverommet har et areal og volum som er mindre enn det som normalt er påkrevd for rom for varig opphold i henhold til byggeskikk og myndighetskrav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Rommet er målt til 5,2 m², med et volum på 11,2 m³.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/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.

Det bør monteres rekkverk i den innvendige trappen. Avstanden mellom trinnene bør ikke overstige 10 cm, og det anbefales å montere håndløpere på vegg for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende 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 kan medføre økt risiko for fallskader.

Konsekvensen av å benytte rommet som soverom er redusert bokomfort, begrenset luftvolum og potensielt dårligere luftkvalitet.

Tilstandsrapport



Radonkart.



Mangler rekkverk og håndløper.



Lavt rekkverk på terrasse mot nord.



Lavt rekkverk på terrasse mot syd.

ANNEKS



Kommentar

Ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalttakshingel. Taktekking er vurdert fra takfot.

Vurdering av avvik:

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

Noe moselagt takteking.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takfotbeslag av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler takrenner og nedløpsrør, samt takfotbeslag på en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløpsrør og takfotbeslag bør monteres for å lede vann bort fra bygningen og hindre fuktskader på fasade og grunnmur. Manglende beslag og avrenning øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.



Mangler beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er værslitt og det er råteskader bunn av hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og råteskadet hjørnekasse bør byttes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport



Råte i bunn av hjørnekasse.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1997 og 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og et vindu har sprekker i glass.

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. 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.



Sprekk i glass.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdøren er oppbrukt.

Døren er værslitt, går tregt og mangler innvendig håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ytterdør. 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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med belegg, vegger og himling med trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, teknet med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert og det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 4 mm - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gliper mellom stubbloftsplater. Slike åpninger kan gi adgang for smågnagere og skadedyr inn stubbloft og rom over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å tette gliper og åpninger mellom stubbloftsplatene for å hindre adgang for gnagere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.

TG IJ Oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Annekset varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovn.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punktfundamenter av lettklinkerblokker og betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

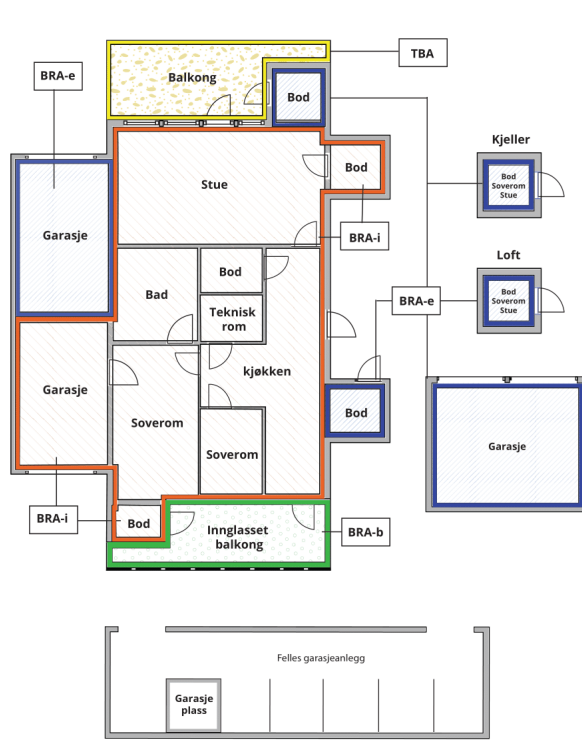
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

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	63			63	95		63
Hems						19	19
SUM	63				95	19	82
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang m/vask, toalettrom		
Hems			

Kommentar

Areal 1. etasje:
Entré: 4,4 m²
Stue/kjøkken: 34,8 m²
Soverom 1: 7,2 m²
Soverom 2: 5,2 m²
Gang m/vask: 5 m²
Toalettrom: 4 m²

Terrasseareal er ikke målt helt nøyaktig da deler av terrassen var snødekket på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	42	7	4	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørklundveien 83

Hjemmelshaver

Bringsli Bård Erlend

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Bjørklundveien 83, 3648 PASSEBEKK

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284168

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

158963132

Gårdsnummer

42

Bruksnummer

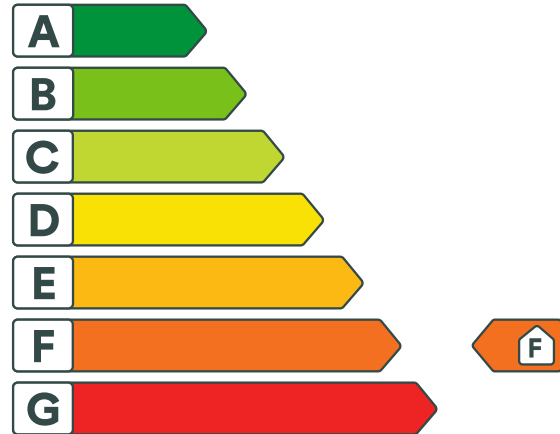
7

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

Fritidsbolig

Bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



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

364,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

419,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 205 kWh



Bjørklundveien 83, 3648 PASSEBEKK



Detaljer

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



Bjørklundveien 83, 3648 PASSEBEKK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 21: 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.

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>