

Tilstandsrapport



Enebolig



Dalenveien 683 , 3160 STOKKE



SANDEFJORD kommune



gnr. 510, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 22568-1041

Referansenummer: ZM3133

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

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

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

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

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1932, med tilbygg av ukjent årstall, og som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført på grunnmur av betong og gråsteinsmur, med yttervegger av påforet tømmer og bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende kledning. Taktekkingen består av dobbelkrum takstein. Vinduer er malte trevinduer med 3-lags glass, og både hovedytterdør og balkongdører er malte tredører.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det må likevel påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger i forhold til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere informasjon.

Boligen er oppført i henhold til eldre byggeforskrifter, og standarden kan derfor avvike fra dagens krav til blant annet romutforming, innemiljø og energioptimering.

Til boligen hører det garasje og en utvendig lekehytte.

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

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Gang m/ trapp 3,9m²
- Bad 13,3m²
- Kjøkken 8,8m²
- Stue 15,1m²
- Spisestue 13,3m²
- Kott under trapp

Loft:

- Gang m/ trapp m²
- Hovedsoverom m²
- Walk-in closet m²
- Soverom m²
- Bod med lav himlingshøyde
- 2 stk Kott

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

Yttervegg over grunnmur er oppført i bindingsverk av tre, samt tømmer på den eldre delen. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble nordveggen omkledd og etterisolert i 2007, og sørveggen i 2013. I 2017 ble øst- og vestvegg etterisolert og kledningen skiftet. Undersøkelse av kledningen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå rundt bygningen. Boligen har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer fra 2017 på vest- og østveggen, fra 2006 på nordveggen og fra 2012 på sørveggen.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og malt balkongdør i tre fra 2023.

Terrasse og inngangsparti på 56 m² med utgang fra stue og inngangsdør. Terrassebord og bjelker er i trykkimpregnert tre.

Stående rekkverk med høyde på 85 cm.

Liten tretrapp fra terreng opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjene, samt noe støpt betongplate i 1. etasje på den nordlige delen.

Boligen har elementpipe og vedovn (2018).

Det var fyr i ildstedet under befaring, så fikk ikke kontrollert type pipe eller inni sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt malte fyllingsdører.

Dørene er av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

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

Veggene har malte baderomsplater og malte plater, malt betong og noe stående panel. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt, flisene er malt i 2019 foruten under dusjkabinett.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett fra 2020, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen på loftet, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur av gråstein og betong.

Tomten er opparbeidet med grus, betongheller, plenarealer og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har minirensesanlegg.

Mini rensesanlegg og septiktank.

Eier informerer om at det nå er krav fra kommunen om å installere en tett tank.

Kostnaden for dette vil være ca. 200 000–250 000 kroner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Info fra kommune:

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lekestue

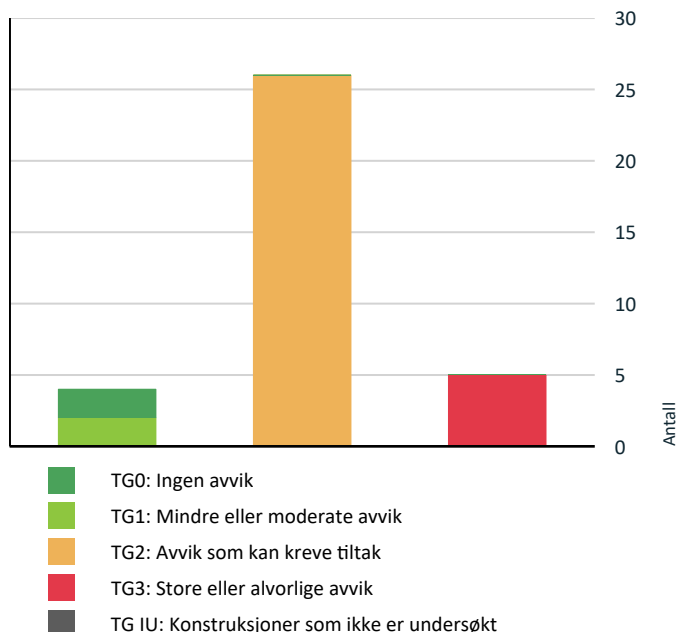
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

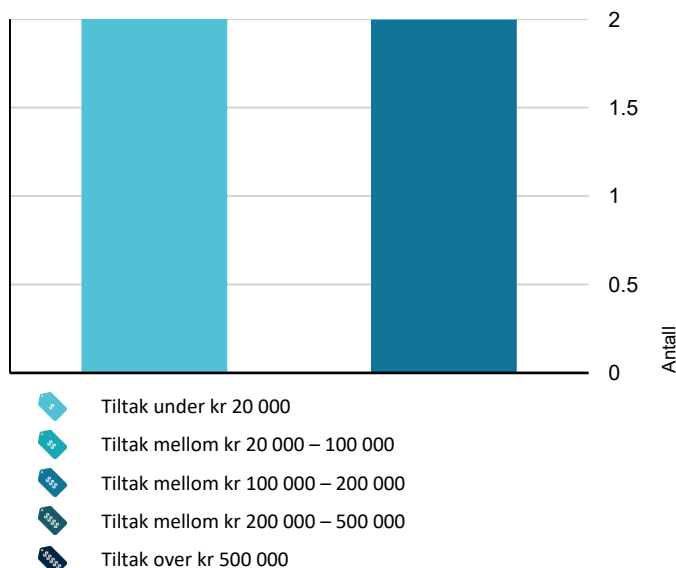
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave

Energimerke



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

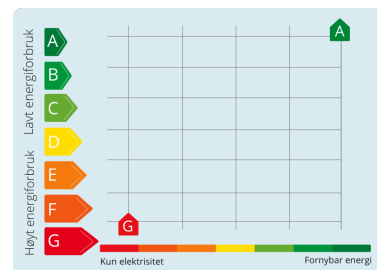
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Omkledd og etterisolert nordlig fasade (iht. tidligere salgsoppgave)
2007	Modernisering	Skiftet bjelkelag mot krypkjeller, og støpte, armert og isolert plate på grunn i nordre del, stue bad og gang (iht. tidligere salgsoppgave)
2007	Modernisering	Skiftet el-inntak og sikringsskap (iht. tidligere salgsoppgave).
2007	Modernisering	Nytt bad (iht. tidligere salgsoppgave)
2008	Modernisering	Det ble drenert rundt hus (iht. tidligere salgsoppgave).
2012	Tilbygg	Terrasse ble bygget i 2012/13 (iht. tidligere salgsoppgave).
2013	Modernisering	Omkledd og etterisolert sørlig fasade (iht. tidligere salgsoppgave).
2015	Modernisering	Nytt kjøkken, og det elektriske ble utført. el service AS
2016	Modernisering	Malet gang og rom vest
2017	Modernisering	Ny kledning, vindu og isolasjon ble utført på vest og øst siden, samt ny ytterdør
2018	Modernisering	Walk in garderobe oppe soverom nord. Ny peis, fliser bak og nytt flisgulv (under ovnen)
2019	Modernisering	Ny dusj, ny temperatur boks på bad og i gangen nede. ny lampe og dimmer i gang nede (el service AS utførte jobben, med det elektriske) Nytt inngangsparti/ overbygg ute
2020	Modernisering	Huset ble vasket og malt, ny platting ved inngangspartiet ute. Nytt vegghengt toalett, ny luke ute på veggen, og rør i kjøkkenvifta (syd)
2021	Modernisering	Ny kran på bad - Gran vvs utførte jobben. La inn ny strømtilførsel. Fadum var med på grunnarbeide og el service AS. Nytt fibernett viken fibernett.
2023	Modernisering	Ny verandadør. mala hele badet, satt opp drivved vegg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig

Tilstandsrapport

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.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at taksteinen ikke går under israften nede på det ene hjørnet.
Normal levetid for betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taket bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak.
Dersom taksteinen ikke går under israften, kan det medføre økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



I nedre del av takflaten går ikke taksteinen inn under israftbordet.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Bordtakbeslaget går ikke helt ned i takrennen, og det er klaring mellom bordtakbeslaget og rennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bordtakbeslaget bør justeres eller utbedres slik at det går helt ned i takrennen, for å hindre at vann ledes bak takrennen og forårsaker fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende tilpasning øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader.

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.
Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport



Mangler snøfangere samt st

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegg over grunnmur er oppført i bindingsverk av tre, samt tømmer på den eldre delen. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble nordveggen omkledd og etterisolert i 2007, og sørveggen i 2013. I 2017 ble øst- og vestvegg etterisolert og kledningen skiftet. Undersøkelse av kledningen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå rundt bygningen. Boligen har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist lite lufting på sørveggen, samt noe råte i en hjørnekaske.

Det er registrert skjevheter i vindskiver og oppsprukket bordkledning.

Råte er også observert i bunnsvill mot sør, synlig fra krypkjeller. Det må påregnes skjulte skader i den gamle tømmerkonstruksjonen.

Det er påvist noe tetting med skum oppunder gesims.

Det er registrert at takoverbygget ved inngangen har beslag i overgangen mellom tak og vegg, men beslaget er montert utenpå kledningen og ikke ført innunder, slik det normalt skal være for å sikre korrekt fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet hjørnekaske og bunnsvill må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre råteskader.

Lokal utbedring bør utføres for å øke avstanden mellom terreng/terrasse og bordkledningen, for å hindre fuktoppsug og redusere risikoen for råteskader.

Det må også foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i den gamle tømmerkonstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

Det anbefales å rette opp skjevheter i vindskivene og utbedre eller skifte ut oppsprukket bordkledning for å sikre korrekt tilpasning og hindre videre forringelse av treverket. Uten tiltak kan skjevhetene forverres og føre til økt belastning på takkonstruksjonen, samt gi åpninger hvor fukt og nedbør kan trenge inn. Dette kan over tid medføre råteskader, redusert levetid på kledningen og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Det anbefales å fjerne eksisterende skumtetting oppunder gesims og etablere en fagmessig utført tetting med egnede materialer som sikrer korrekt lufting og fukttransport i konstruksjonen.

Uten utbedring kan skumtettingen hindre nødvendig lufting under gesimsen, noe som kan føre til oppfuktning av konstruksjonen, kondensproblemer og økt risiko for råte og soppdannelse over tid. Dette kan redusere levetiden på bygningsdelene og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg.

Det anbefales å etablere korrekt beslagføring innunder kledningen dersom konstruksjonen åpnes eller endres ved senere arbeider, for å sikre forskriftsmessig fuktsikring.

Slik løsningen er utført i dag, anses risikoen for vanninntrengning som lav på grunn av plasseringen under gesimsen. Dersom beslaget imidlertid blir utsatt for ekstremvær eller endringer i konstruksjonen, kan dagens utførelse medføre risiko for fuktopptak i vegg/takkonstruksjon over tid.

Råteskader får TG3 – kostnadsestimatet gjelder tiltak for å skifte ut råten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Skjevheter



Sprekk i kledning, og kledning med lite avstand til terrasse



Lite lufting



Råte i bunnsvill

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist tørkede fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Det er registrert symptomer etter veps, og eier opplyser at det har vært mus på loftet.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble loftet isolert i 2008, og stedvis er isolasjonen klemt mot undertaket.

Sperrekonstruksjonen har skjevheter, noe som også er godt synlig utvendig ved rennen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tørkede fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om det er behov for utbedring, da dette kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer som kan føre til råte- eller muggskader.

Tiltak mot skadedyr bør vurderes for å hindre videre aktivitet fra mus og veps, da dette kan medføre skade på konstruksjonen og redusert inneliv. Isolasjon som er klemt mot undertaket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre kondens, som kan føre til fuktskader og redusert isolasjonseffekt.

Skjevheter i sperrekonstruksjonen bør vurderes nærmere for å avklare om det er behov for utbedring, da dette kan påvirke takkonstruksjonens stabilitet og levetid.

Tilstandsrapport



Tørket fuktskjolder



Spor av treborende insekter i takkonstruksjon



Stort vepsebol



Skjevhet i takkonstruksjon ute ved renne

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer fra 2017 på vest- og østveggen, fra 2006 på nordveggen og fra 2012 på sørveggen.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det er påvist noe værslitte karmen på vinduene.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Det er observert synlig skum brukt til tetting rundt vannbrett på vinduene.

Vannbrett er registrert liggende mot vegg med noe feil vinkel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmen for å forhindre ytterligere forringelse og råteskader.

Klaringen mellom beslag og trevirke må økes for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risikoen for oppfukting og råte.

Skum brukt til tetting rundt vannbrett bør fjernes og erstattes med egnet materiale, da feil tetting kan føre til fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Vannbrett bør monteres med korrekt vinkel for å sikre avrenning og hindre vannansamling mot vegg, for å unngå fuktskader og råte.

Tilstandsrapport



Ingen klaring mellom beslag og kledning



Ingen klaring mellom beslag og kledning/listverk



Feil vinkel på vannbrett



Skum for å tette

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og malt balkongdør i tre fra 2023.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukning og påfølgende råteskader.

Det er også registrert at balkongdøren har utetthet/åpning mellom dørbladene i toppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klaringen mellom beslag og trevirke må økes for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risikoen for oppfukning og råte.

Utettheten mellom dørbladene i toppen på balkongdøren bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke.



Liten utetthet/åpning mellom dørbladene i toppen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og inngangsparti på 56 m² med utgang fra stue og inngangsdør. Terrassebord og bjelker er i trykimpregneret tre. Stående rekkverk med høyde på 85 cm. Terrassen delen ved inngangspartiet ble bygget i 2020

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er registrert enkelte skjevheter i høyden på dekke, samt ujevn kapping av terrassebord i endene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

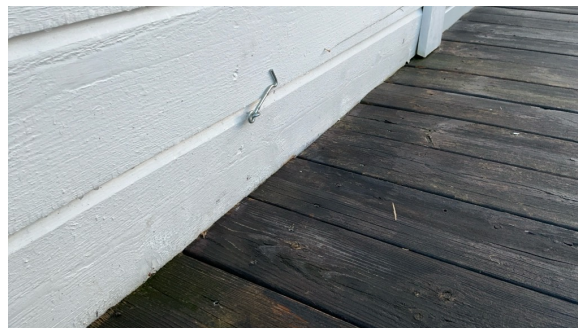
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales å øke høyden for å tilfredsstille gjeldende krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å hindre fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Skjevheter i dekke og ujevn kapping av terrassebord bør utbedres for å sikre god funksjon, estetikk og redusere risikoen for videre skader.



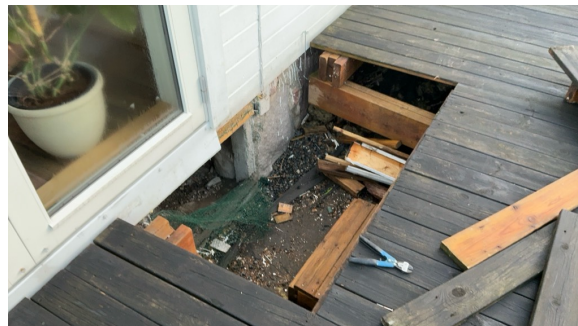
Lavt rekkverk



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.



Ujevne ender



Luke til krypkjeller

Utvendige trapper

Liten tretrapp fra terreng opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik, da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige plateskjøter som vises gjennom strie.

Manglende lister/overgangslister.

Det er registrert noen hakk i laminat, samt laminat som ikke går helt under listene.

Det er registrert en flis som mangler litt mot en dør.

Konsekvens/tiltak

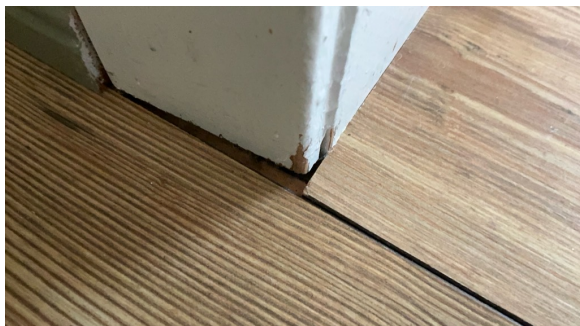
- Tiltak:

Synlige plateskjøter og manglende lister/overgangslister bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og hindre ytterligere slitasje.

Hakk i laminat og laminat som ikke går helt under listene bør repareres for å unngå fuktskader og forringelse av gulvets levetid.

Manglende flis mot dør bør kompletteres for å forhindre skade på underlaget og sikre en helhetlig overflate.

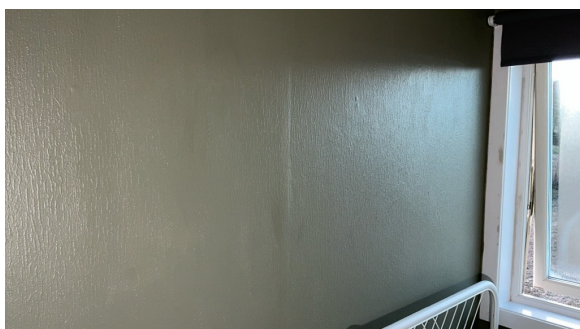
Tilstandsrapport



Laminat går ikke under list



Hakk i laminat



Synlig plateskjøt gjennom strie



Flis som mangler litt av hjørnet

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjene, samt noe støpt betongplate i 1. etasje på den nordlige delen iht. tidlige salgsoppgave..

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

I nesten alle rom er det målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

På soverom i 2. etasje er det målt høydeforskjell på over 20 mm, samt over 30 mm gjennom hele rommet. Dette punktet gir TG3

Det er registrert knirk i gulv i 2. etasje, samt påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i gang.

Det er registrert noe råte i gulvbjelker. Dette punktet gir TG3 (Se egen sak i krypkjeller).

Konsekvens/tiltak

- 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.

Fliser med bom bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå videre skade og redusert levetid.

Råte i gulvbjelker må utbedres for å hindre ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og bæresvikt (se egen sak i krypkjeller).

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og ytterligere konstruksjonsskader.

Da det sjelden vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, settes det ikke noe kostnadsestimat på høydeforskjellene som er TG3. Kostnader vedrørende råte blir tatt i saken krypkjeller.

Radon

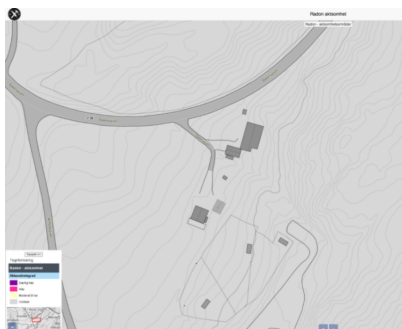
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn (2018).

Det var fyr i ildstedet under befarings, så fikk ikke kontrollert type pipe eller inni sotluke/feieluke. Tidligere salgsoppgave tilsier elementpipe, så har tatt utgangspunkt i det.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere ildfast stein eller tilsvarende materiale innenfor sotluke/feieluke for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Dette er nødvendig for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gnistutslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.



Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noen bjelker med høy fuktighet og råte som gir TG3.

Det er registrert manglende tildekning av isolasjon på store deler av krypkjelleren, samt isolasjonsmatter som har falt ned.

Det er registrert noe hull i papp under isolasjonen, som kan være forårsaket av skadedyr.

Det er registrert en søyle som står direkte på betongfundament.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skadet treverk og tiltak mot råte og sopp for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Isolasjonen må tildekkes og festes på plass for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og forhindre ytterligere skader.

Hull i papp under isolasjonen bør utbedres, og det bør vurderes tiltak mot skadedyr for å redusere risiko for nye angrep.

Søylen som står direkte på betongfundament bør heves med en søylesko, slik at fuktighet ikke kan trenge opp i søylen.

Manglende ventilering må utbedres for å redusere fuktbelastning og risiko for råte, sopp og skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på bjelkelag, isolasjon og bærekonstruksjoner, samt redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høy fuktighet og råte i bjelke



Søyle rett ned på betong



Hull i papp



Isolasjon har falt ned

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

I tillegg opplyses det at trappen er noe bratt.

Det er litt mindre frihøyde i trappen en kravet på 2m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.

Åpninger i rekkverk bør reduseres for å hindre at barn kan krype gjennom, og for å redusere risikoen for fallulykker.

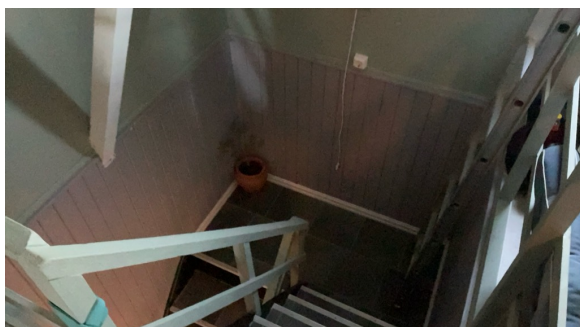
Liten frihøyde kan føre til at høye personer slår hodet i taket i 1. etasje, og bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten i trappeløpet.



For lavt rekkverk



For stor åpninger i rekkverket



Manglende håndløper



Lav fri høyde oppunder tak fra trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt malte fyllingsdører. Dørene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Noen dører mangler nøkkelskilt.

Det er registrert manglende vedlikehold på malingsoverflater.

Det er observert at nøkkel mangler på badet, hvor det er en midlertidig løsning for låsing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

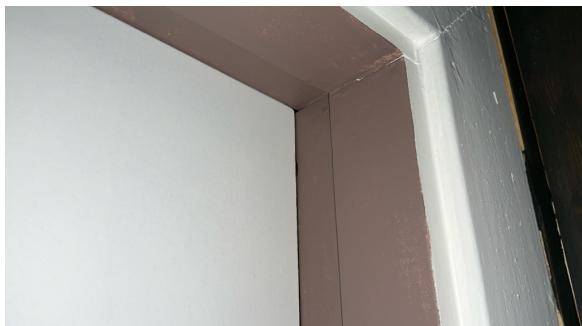
Det bør foretas justering av dører som tar i karm for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje.

Manglende nøkkelskilt og nøkler bør kompletteres for å ivareta brukervennlighet og sikkerhet.

Malingsoverflater bør vedlikeholdes for å beskytte dørene mot ytterligere slitasje og forringelse.

Midlertidig løsning for låsing på badet bør erstattes med en permanent løsning for å sikre tilfredsstillende personvern og funksjonalitet.

Tilstandsrapport



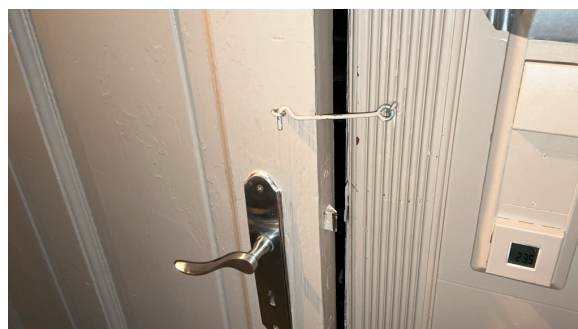
Dør tar i karm



Manglende nøkkelskilt



Manglende vedlikehold



Midlertidig løsning for lås på bad.

Andre innvendige forhold

Kottene på loftet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadedyraktivitet er registrert på begge kottene på loftet, i form av avføring og ødeleggelse av gjenstander som har vært oppbevart der.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne skadedyr og hindre ny aktivitet på kottene.

Skadedyr kan forårsake skade på bygningsdeler og lagrede eiendeler, samt medføre helsefare.

Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for videre kartlegging og utbedring da det er som rapporten tilsier museproblem flere steder.



Ødeleggelse av gjenstander som har vært oppbevart



Museavføring

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte baderomsplater og malte plater, malr betong og noe stående panel. Taket har malt panel.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er manglende silikon enkelte steder i bunnlisten av våtromsplaten, samt manglende tetting mellom platen og sokkelflis enkelte steder.

Eier har malt baderomsplatene, men det mangler maling bak dusjkabinettet.

Panelt vegg går delvis ned til gulv uten klaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å påføre silikon i overgang mellom bunnlist og sokkelflis for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende maling bak dusjkabinettet bør utbedres for å oppnå en ensartet overflate og helhetlig finish i rommet.

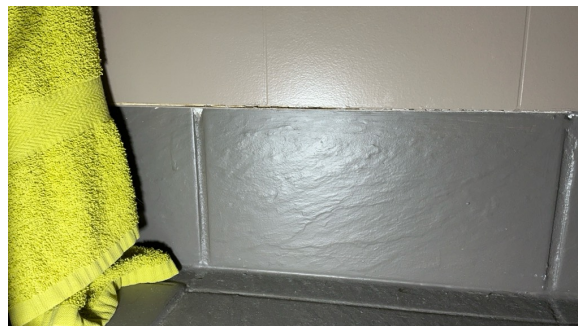
Vindu i våtzone bør kontrolleres jevnlig for fuktpåvirkning, da materialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning kan føre til fuktskader på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere nødvendig klaring mellom panelt vegg og gulv, samt sikre korrekt tetting i overgangen. Panelet bør løftes fra gulvet eller avsluttes med egnet fuktsperre for å hindre kapillært opptak av fukt.

Uten utbedring øker risikoen for fuktopptak i overflater og underliggende konstruksjoner, noe som over tid kan medføre skader, redusert levetid, behov for kostbare reparasjoner og mulig utvikling av mugg- og råteskader.



Vindu i våtzone



Manglende silikon mellom baderomspanel og bunnlist



Manglende tetting mellom baderomspanel og sokkelflis



Manglende maling på baderomsplater bak dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, flisene er malt i 2019 foruten under dusjkabinett. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at fliser under dusjkabinett ikke er malt slik resten av gulvflisene.

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Andre tiltak:

Selv om bom eller hull i gulv ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved terskel, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet ved en eventuell lekkasjesituasjon. Manglende synlig membran ved terskel gir usikkerhet om tilstrekkelig tetting, noe som kan medføre økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Membran ikke synlig ved dørterskel

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av membran på gulv er 20 år. Normal tid før utskifting av membran på lettvegg er 15 år. Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres fagmessig rundt sluk og rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å skifte ut membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader. Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet på sluk øker faren for tette avløp og skjulte skader.



Sluk på i nærheten av vask



Sluk under dusjkabinett



Ikke tette rørgjennomføringer bak dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett fra 2020, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstill: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er på vist at materialer rundt toalettasse går nesten og helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Andre tiltak:

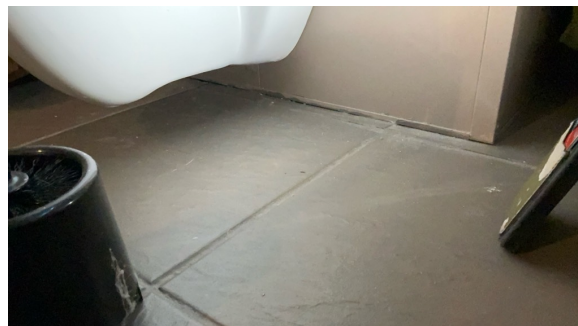
Det bør vurderes å utbedre materialene rundt toalettassen slik at det sikres tilstrekkelig avstand til gulvet.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.

Tilstandsrapport



Riss i vask



Toalettkasse

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskiftning og redusere risiko for fukt- og luktproblemer. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårligere innneklima og økt fare for fuktskader over tid.

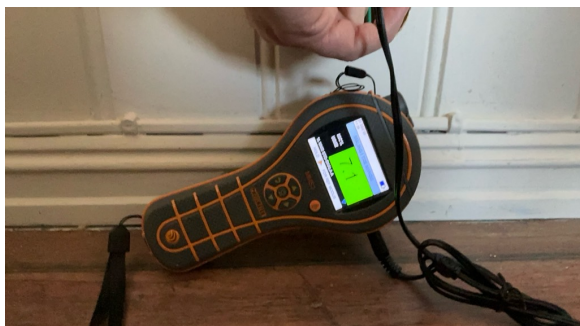
ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert noe betong under vasken, som et fungerende tiltak for å hindre mus i å komme inn. Det er også registrert noen overflateskader på dør- og skuffefronter, samt et par hakk i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av overflateskader på dør- og skuffefronter, samt reparasjon eller utskifting av benkeplaten for å forhindre ytterligere slitasje og mulig fuktopptak i benkeplaten.

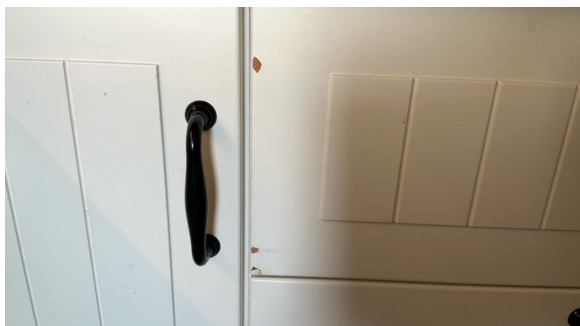
Betongen under vasken bør kontrolleres jevnlig for å sikre at tiltaket fortsatt er effektivt mot inntrenging av mus. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert levetid på innredningen og risiko for skadedyr.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Betongtetting for mus



Overflateskader



Hakk i benkeplate

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Selv om anlegget fungerer i dag, innebærer den høye alderen økt risiko for plutselige driftsfeil, lekkasjer eller svikt i komponenter. Eventuelle skader kan oppstå uten forvarsel og medføre kostbare reparasjoner, driftsavbrudd eller følgeskader på bygningsdeler dersom feil ikke oppdages i tide.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å etablere korrekt lufting av avløpsanlegget, enten gjennom taggjennomføring eller ved godkjent lufting i henhold til dagens krav, for å sikre nødvendig trykkutjevning og funksjon i avløpssystemet.

Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer, sug i vannlåser og økt belastning på røranlegget. Over tid kan dette gi risiko for tilbakeslag, fuktskader og behov for kostbare reparasjoner dersom problemet ikke utbedres.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe begrenset antall ventiler i stue og kjøkken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere veggventiler i stue og kjøkken.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Det er registrert at varmtvannsberederen står direkte på terrenget i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres egnet understøttelse for varmtvannsberederen, slik at den ikke står direkte på terrenget. Dette vil redusere risikoen for korrosjon, fuktskader og ustabilitet, som kan føre til lekkasjer eller skade på tanken og omkringliggende konstruksjoner.



Bereider står ned på terrenget

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen på loftet, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefaler kontroll grunnet observasjon av stikkontakt i dusjsonen, samt generelt alder på anlegget.

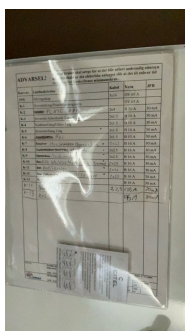
Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Tilstandsrapport



Stikk kontakt i dusjonen.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen, samt etablering av utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, men konstruksjonen bør følges med på, helst i samråd med fagkyndig. Dersom det over tid utvikles flere riss eller sprekker, bør utbedringstiltak vurderes for å unngå økt risiko for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.



Skille mellom betongmur og gråsteinsmur



Sprekk i betongmur



Enkelte sprekker i gråsteinsmur.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med grus, betongheller, plenarealer og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.
Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid er en betydelig del av normal levetid for vann- og avløpsledninger (25–75 år) oppbrukt, og anleggets alder må tas i betraktning.

Skader kan oppstå plutselig på eldre røranlegg, med risiko for lekkasjer, fukt- og bygningsskader samt kostbare reparasjoner dersom svikt først inntreffer.

TG 2 Septiktank

Eiendommen har minirensanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Selv om septiktankanlegget fungerer i dag, innebærer høy alder økt risiko for plutselige skader som sprekkdannelser, lekkasjer eller svikt i rør- og tankkonstruksjon.

En eventuell skade kan føre til utslipp av avløpsvann til terreng, forurensning av grunn, luktproblemer og krav om strakstiltak fra kommunen. Reparasjon eller utskifting kan bli kostbart dersom svikten først oppstår.

TG 1 Mini rensanlegg

Mini rensanlegg fra ukjent år.

Eier informerer om at det nå er krav fra kommunen om å installere en tett tank.

Kostnaden for dette vil være ca. 200 000–250 000 kroner.

Bygninger på eiendommen

Lekstue



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

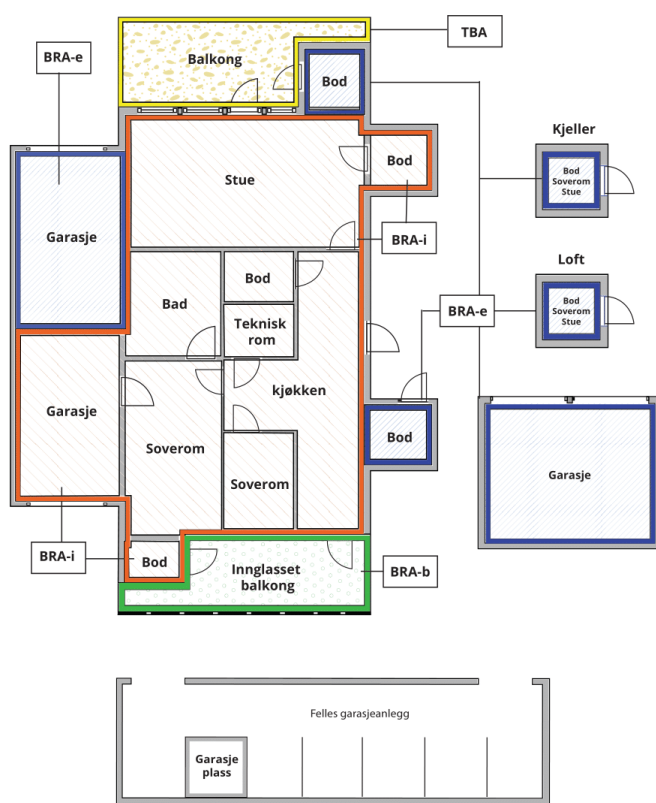
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	61			61	56		61
Loft	45			45		15	60
Krypkjeller						10	10
SUM	106				56	25	131
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, spisestue, bad/vaskerom, kjøkken, gang /trapp, kott under trapp		
Loft	Soverom, soverom 2, gang, kott, kott 2, bod, walk-in closet		
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Det er i tillegg:

- et kryploft i takkonstruksjonen med adkomst via luke i himlingen på loftet. Arealet utgjør ca. 27 m² (ALH) Areal ved lav himlingshøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er registrert enkelte skjevheter i takkonstruksjonen, samt varierende tykkelser på ytterveggene. Dette medfører utfordringer med å foreta helt nøyaktige arealmålinger av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Info fra kommune:

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.

Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1.

januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje		41		41			41
Loft						19	19
SUM		41				19	60
SUM BRA	41						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet på loftet er beregnet som areal med lav himlingshøyde, ettersom høyden under tak vil være under 1,9 meter dersom det legges gulv på bjelkene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja den ble bygget i 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	105	0
Lekestue	0	0
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	510	23		0	1254.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Dalenveien 683							
Hjemmelshaver Berg Therese							

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
838 676	2024	Opplysninger fra eier

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	24469494	Fullverdi	4 187 253	10 588
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

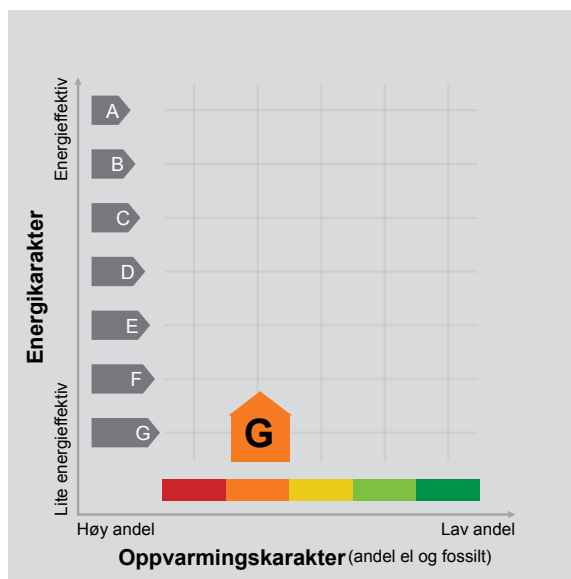
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

ENERGIATTEST



Adresse	Dalenveien 683
Postnummer	3160
Sted	STOKKE
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	510
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163621878
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194450
Dato	01.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1938
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 105
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 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.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.