

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Laskenveien 31A , 3214 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 42, bnr. 692

 Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22568-1053

Referansenummer: IJ1308

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

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

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

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

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en borettslagsbolig beliggende i enden av rekke med seksmannsbolig oppført i 1978. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun omfatter den aktuelle seksjonen/andelen.

Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar og er derfor ikke fullstendig vurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for boligens tilstand.

Boligen ble oppgradert med ny kjøkkeninnredning i 2010. Nytt saltak og ny kledning ble etablert i 2014 som del av borettslagets vedlikeholdsarbeider.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forholdene vurderes å være relatert til normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har tilkommet etter boligens oppføring.

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

Tilhørende boligen er det garasje.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Gang 8,8m²
- WC 1,4m²
- Kjøkken 12,4m²
- Stue 29,5m²
- Utvendig bod 1,9m²

Loft:

- Gang 5,3m²
- Bad 4,1m²
- Hovedsoverom 12,4m²
- Soverom 11,9m²
- Soverom 6,4m²

Kjeller:

- Gang 2,7m²
- Mellom gang 6,5m²
- Kjellerstue 15,3m²
- Vaskerom 7,4m²
- Bod 10,7m²

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

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er en borettslagsleilighet beliggende i enden av en seksmannsbolig oppført i 1978.

Grunnmuren er oppført i ukjent betong/ betongstein. Over

grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak kledningen.

Det ble i 2014 etablert nytt saltak med W-takstoler over tidligere flatt tak, teknet med dobbeltkrum betongtakstein.

Takkonstruksjonen er lukket, og det har ikke vært mulig å foreta innvendig inspeksjon av denne. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller fra 2017.

Boligen har malt hovedytterdør og malt boddør fra 2017, samt malte balkongdører i tre fra byggeåret.

Boligen har altan i 2. etasje, samt terrasser i 1. etasje utenfor stue og i hage.

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen ligger under borettslagets ansvar.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv med laminat. Veggene er utført med trepanel og malte plater, og himlinger har himlingsplater.

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, og i kjeller består gulvet av betong med laminat på noen rom. Veggene i kjeller er utført i betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten at det er påvist unormale forhold.

Boligen har mursteinspipe med peisnnsats (ukjent år) samt sot -/feieluke.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene til loft. Videre er det malt tretrapp til kjeller, samt malt tretrapp med laminat i trinnene fra inngangsnivå opp til hovedetasje.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og glatte dører.

Dørene er av ulik alder; noen er fra byggeåret, flere har ukjent alder, og et par dører i kjeller ble skiftet i 2013/2014.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe justering av dører og overflater må påregnes over tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Baderomsplater ble montert utenpå eksisterende tapet i 2012. For øvrig er alder på gulv og røropplegg ukjent. Himling har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 78 mm.

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg fungerer som tettesjikt.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilering skjer via naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold.

Hulltaking er utført fra soverom mot dusjkabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Vegger er utført med malt mur og baderomsplater. Himling har panel.

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran er målt til ca. 85 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Ventilering skjer via naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold.

Hulltaking er utført fra mellomgang mot vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra 2011, komfyr fra 2020 og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue.

Varmtvannsbereder har et volum på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i mellomgang i kjeller.

Det er totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1976.

Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens planløsning og utførelse.

Hovedetasje:

På godkjente tegninger er utvendig bod vist noe større, og innvendig gang noe mindre enn dagens løsning. Det er foretatt endringer i veggplasseringer, slik at innvendig gang fremstår større og utvendig bod tilsvarende mindre enn det som fremgår av tegningene.

Kjeller:

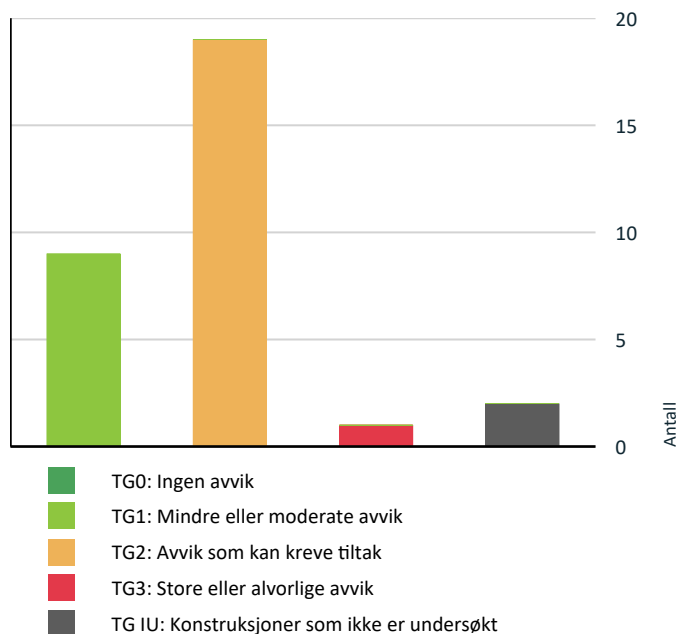
På godkjente tegninger er det vist ett disponibelt rom. Dette rommet er i dag delt i to og benyttes som kjellerstue og bod.

Garasje

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

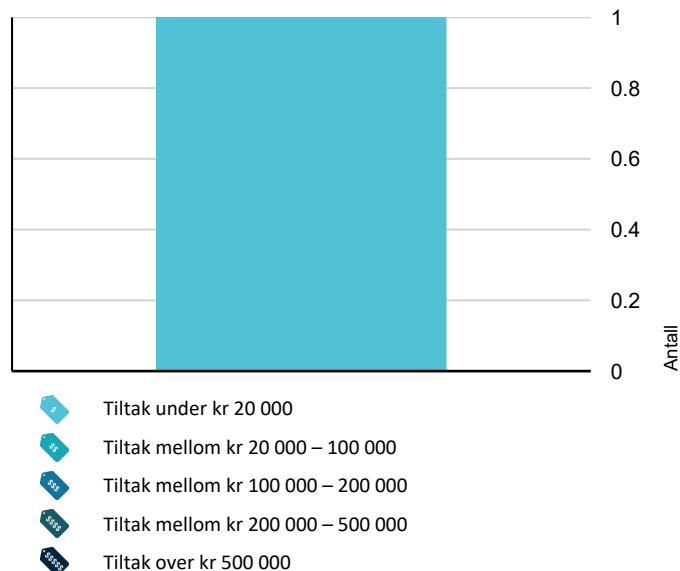
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave ved salg

Energimerke



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

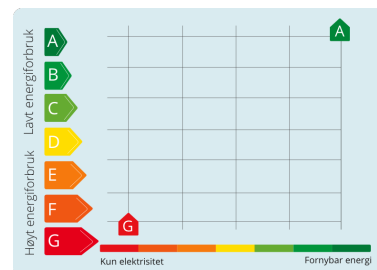
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Laminatgulv i stue og soverom. MDF plater på veggene i stue og soverom. Teppe i trapp og gang
2013	Modernisering	Støpt gulv med varmekabler i vaskerom
2013	Modernisering	Laminatgulv i 2 ganger og kjellerstue
2013	Modernisering	Oppgradering av el anlegg. noen nye sikringer. Egen kurs til komfyr og egen kurs til varmepumpe
2014	Ombygging	Det ble i 2014 bygget saltak på bygget. Fra opprinnelig var det flatt tak, samt etterisolering av vegger og ny kledning.
2023	Modernisering	Montert ny Panasonic ice breaker varmepumpe
2026	Modernisering	Montert ny kjøkkenventilator

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det ble i 2014 bygget nytt saltak med W-takstoler over tidligere flatt tak. Takkonstruksjonen er lukket og det er ikke mulig å inspisere denne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller (2017).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.
Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Det er registrert noe værslitasje utvendig på vinduene, noe som er borettslagets ansvar å vedlikeholde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene. Aldringsslitasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduene ivaretas av borettslaget.



Litt værslitasje utvendig på vindu

1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (2017), malt boddør (2017) og malt balkongdører i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Aldringsslitasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av dørene ivaretas av borettslaget.

1 TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan i 2. etasje, samt terrasser i første etasje utenfor stue og i hagen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon på grunn av snødekke medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller forverring av tilstanden.

Tilstandsrapport



Snødekket terrasse og altan



Snødekket terrasse i hage

TE 1 Andre utvendige forhold

Borettslagsbolig beliggende i enden av en seksmannsbolig oppført i 1978.

Grunnmuren er oppført i ukjent betong/ betongstein. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Takkonstruksjonen er saltak, teknet med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Trinn er montert for feier.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslages ansvar.

INNENDIG

TE 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen gulv som ikke går under dørterskler, samt manglende feielist/overgangslist mellom gulv og dørterskel.

Det er også registrert manglende taklister flere steder, hovedsakelig i kjeller.

Det er registrert skjolder i stuetaket etter maling.

Det er også registrert at det mangler noe maling enkelte steder, da utstyr og annet har vært i veien for maling.

Det er registrert at en flis i gangen har riss/sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

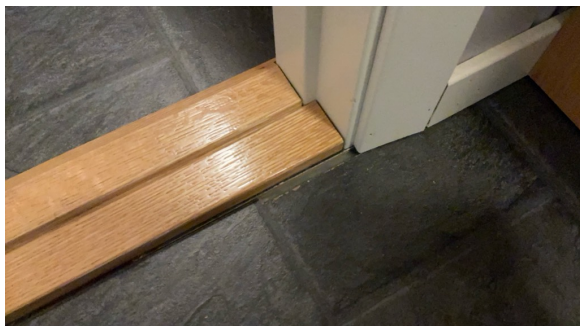
Registrerte avvik på overflater bør utbedres for å forbedre det estetiske inntrykket og opprettholde boligens standard.

Manglende utbedring vil ikke påvirke byggets funksjon eller sikkerhet, men kan gi et inntrykk av redusert kvalitet og påvirke kjøpers opplevelse av boligen.

Tiltak vurderes etter behov og ønsket standard.

Selv om riss/sprekk i flis 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.

Tilstandsrapport



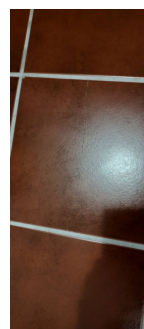
Gulv går ikke gelt under terskel



Manglende taklist



Maling skjolder i stuetak



Riss i flis

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Det er avvik:

Det er ved stikkprøver med laser målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue, kjellerstue, bod, og de to største soverommene. Det er ved stikkprøver med laser målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang, kjellerstue, bod, og de to største soverommene.

Det er påvist at noen fliser i gang har bom (hulrom under).

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.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats (fra ukjent år) og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Det er påvist noen sprekker og riss i pipen over peisen.

Det er også observert at pipen er påført malt strie på pipen i trappen til kjelleren.

En mursteinspipe skal være åpen på alle sider og skal ikke kles inn. Innkledd pipe gir økt risiko for skjulte skader og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold, og dette gir tilstandsgrad 3 (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

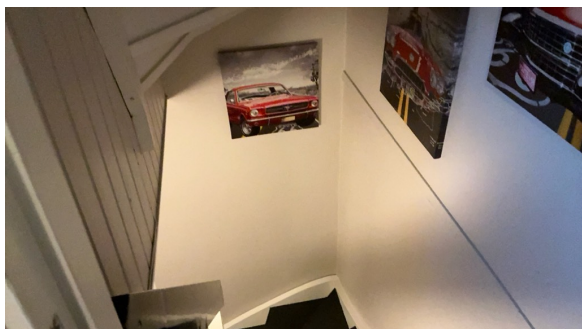
Riss og sprekker i teglsteinspipe bør vurderes av fagperson (for eksempel murer eller piperehabiliterer) for å avgjøre om reparasjon, ommuring eller annen utbedring er nødvendig for å sikre pipe og brannsikkerhet. Eventuelle reparasjoner bør utføres etter gjeldende forskrifter og fagmessige standarder.

Malt strie bør fjernes fra pipen, da innkledning kan skjule skader og øker risikoen for brannspredning.

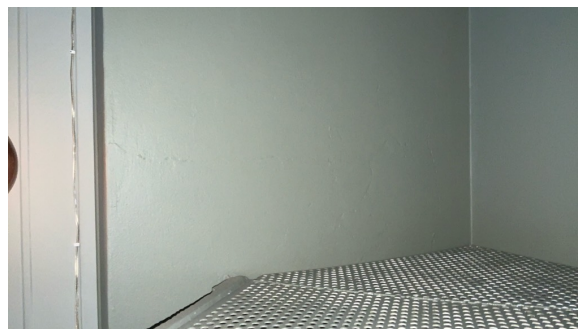
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brann og redusert levetid på pipen.

Kostnadsestimat på fjerning av malt strie.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Strie på pipe nede i hjørne.



Riss i pussen på pipen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Innforede trevegger mot mur anses som en risikokonstruksjon med tanke på skjult fuktproblematikk. Det er utført stikkprøvebasert fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert unormale utslag. Det er i tillegg foretatt stikkprøvekontroll ved hulltaking, med fuktmåling ved bruk av pigger, uten at det ble målt forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv ved fuktsøk på betonggulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur ved fuktsøk. Dette er registrert i lav høyde på yttervegg i bod, vaskerom og mellomgang. Videre er det også påvist flere steder på bæreveggen av betong. Det er registrert noe saltutslag på yttervegg i boden, samt at maling slipper på yttervegg i vaskerommet og på bærevegg i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av fuktinntrengingen, samt vurdere nødvendige tiltak for utbedring.

Vedvarende fuktinntrenging kan medføre skader på betong og overflater, utvikling av saltutslag, misfarging og muggvekst. Over tid kan dette svekke konstruksjonen og bidra til dårligere innneklima, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom tiltak ikke utføres.

I tillegg bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av fukt og saltutslag på veggen i innvendig bod, da dette tyder på langvarig fuktpåvirkning og mulige konstruksjonsmessige svakheter. Undersøkelsene er nødvendige for vurdering av omfang og eventuelle videre tiltak.

Tilstandsrapport



Fukt indikasjoner og noe maling som slipper på bærevegg i kjeller



Fukt indikasjoner og saltutslag på yttervegg ved gulv i kjellerbod



Fukt indikasjoner på gulv i kjellerbod



Fukt indikasjoner og noe maling som slipper på yttervegg i vaskerom

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn til loft.

TG 1 Innvendige trapp mellom ganger i hovedetasjesje

Boligen har en malt tretrapp med laminat i trinnene fra inngangsnivået opp til hovedetasjen.

TG 2 Innvendige trapp til Kjeller

Boligen har malt tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke fri høyde dersom det lar seg gjøre konstruktivt. Dersom endring ikke er praktisk mulig, bør lav høyde markeres.

For lav fri høyde kan medføre risiko for hodeskader ved passering i trapp, spesielt for høye personer. Forholdet vurderes hovedsakelig som et avvik fra dagens forskriftskrav, uten vesentlig betydning for trappens funksjon dersom den ellers er sikker og stabil.

Tilstandsrapport



Fri høyde på ca 1,9m (litt under kravet på

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

Dørene er av ulik alder. Noen er fra byggeåret, flere har ukjent alder, og et par dører i kjelleren ble skiftet i 2013/2014.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert at døren til kjeller tar noe i karmen ved åpning og lukking.

Skyvedøren til kjøkken mangler styring i nedre spor samt håndtakskål i ett av hullene. Døren tar også noe i gulvet ved åpning og lukking.

Skyvedøren til stue fremstår noe skjev og tar i karmen ved åpning og lukking.

Det er registrert mindre svelling i nedre del av døren inn til bad.

Konsekvens/tiltak

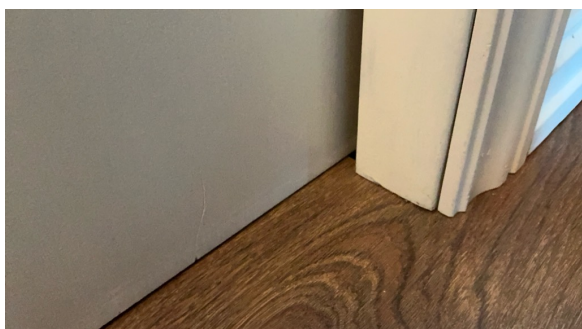
- Andre tiltak:

Det bør foretas justering og eventuelt utbedring av dører som tar i karm eller gulv, samt montering av manglende styring og håndtakskål på skyvedør til kjøkken.

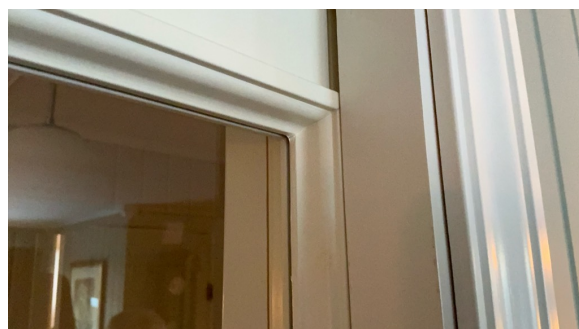
Mindre svelling i dør til bad bør følges opp for å unngå videre skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dører og omkringliggende konstruksjoner.

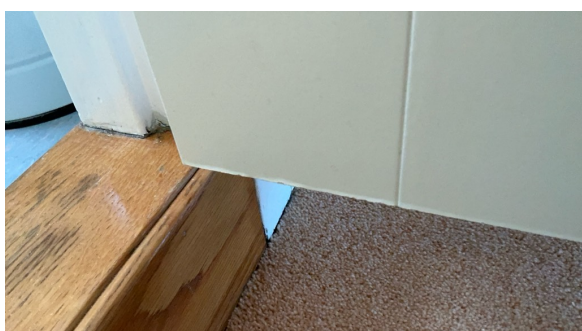
Tilstandsrapport



Skyvedør mangler styring i bunn, samt tar litt i gulvet



Skyvedør tar i karm ved åpning og lukking



Liten svelling i bunn av døren til badet.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderomsplater ble montert utenpå tapet i 2012. For øvrig er alder på gulv og røropplegg ukjent.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert at det mangler silikon mellom våtromsplate og bunnlist.

Det er også registrert at det er hull i baderomsplater rundt vannrør (bak dusjkabinett, under vask og bak toalett)

Det ble observert baderomsplate som var løs i bunn innenfor døren mot dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

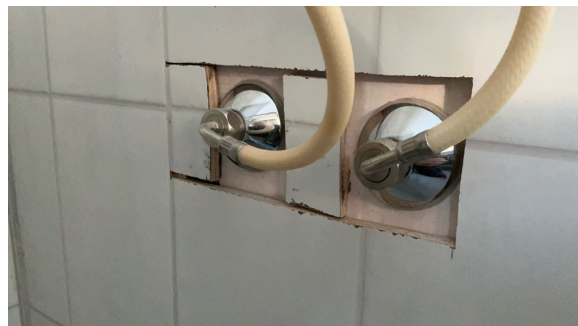
- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av baderomsplater, inkludert montering av silikon og bunnlist, samt tetting av hull rundt vannrør og sikring av løse plater. Mangelfull montering og utettheter øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, noe som kan føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



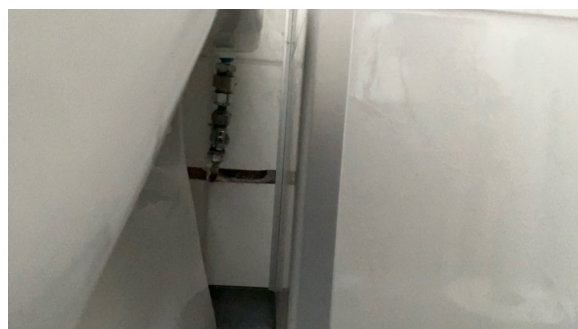
Manglende silikon



Hull i baderomsplate bak dusjkabinett



Hull i baderomsplate under vask



Hull i baderomsplate ved toalett

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 78mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Normal tid før utskifting av vinyl på gulv er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

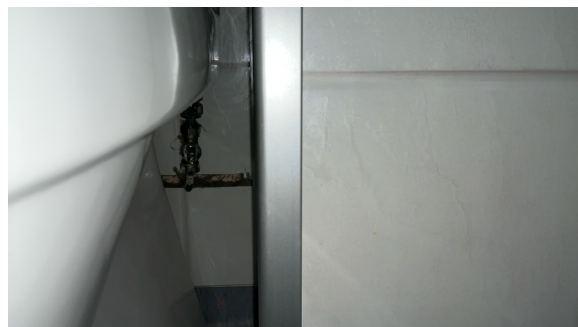
Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Sluk og membran bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet på sluk øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

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 og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer



Sluk

LOFT > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert et lite hakk på kanten av benkeplaten til baderomsinnredningen, samt antydning til svelling på sideplaten mot toalettet.

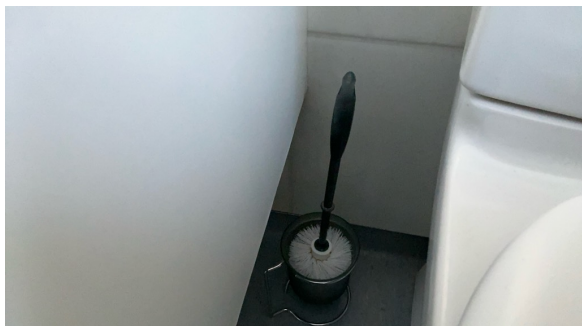
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling. Hakket i benkeplaten bør også jevnlig overvåkes.

Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.

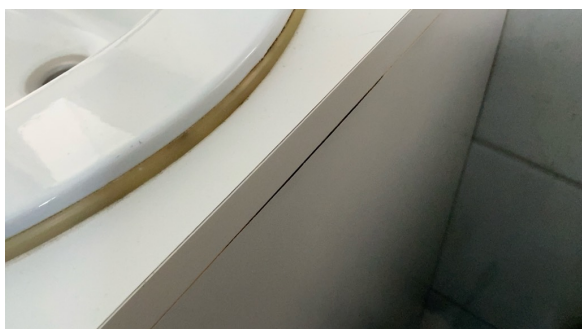
Tilstandsrapport



Antydning til svelling i bunn



Hakk i platen



Antydning til svelling i toppen

LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.



Ventil i vegg

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusjkabinettbinett.

Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt mur og baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er registrert at det mangler silikon mellom våtromsplate og bunnlist.

Det er også registrert fukt indikasjoner med fuktsøk og malingsflass på betongvegg. Dette er omtalt nærmere under avsnittet om rom under terreng, og blir derfor ikke ytterligere beskrevet her.

Det er videre registrert ikke fagmessig skjøting av takpanel, samt at rommet mangler taklister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres silikon mellom våtromsplate og bunnlist for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Ikke fagmessig skjøting av takpanel og manglende taklister bør utbedres for å sikre tilfredsstillende utførelse og redusere risiko for videre skader eller forringelse av overflater.

Tilstandsrapport



Mangler silikon mellom våtromsplate og bunnlist



Ikke fagmessig skjøting av takpanel



Mangler taklist

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen er ca 85mm.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran (2013) med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av membran på gulv er 20 år.

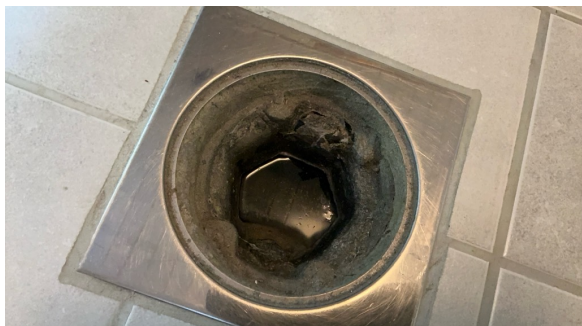
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluk for å sikre fagmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

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 og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot vask.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

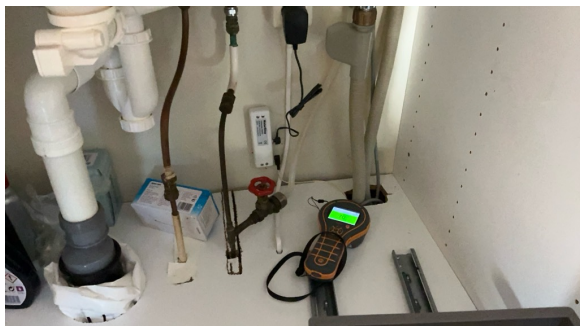
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra 2011, komfyr fra 2020 og vannstoppssystem.

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk i skap under vask

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Naturlig avtrekk i bad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert et vannrør i taket på mellomgangen i kjelleren som henger noe ned fra taket. Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Vannrør i kjeller henger noe ned under himling og bør justeres av rørlegger slik at det føres opp på linje med øvrige rørføringer, for å redusere risiko for skade på røret og unngå potensielle lekkasjer.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.



Vannrør i taket

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Tilkobling via stikkontakt øker risikoen for varmegang og i verste fall brann, samt at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.



Bereider koblet til med stikkontakt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang i kjelleren, totalt 14 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.

Tilstandsrapport

1978 Det er ukjent når det ble montert automatsikringer, men i 2013 ble det oppgradert sikrings skap med flere kurser. Montert nye ledninger til 16A kurser.

Montert egen kurs til varmepumpen og til komfyren

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

Eier har ikke noen noen samsvarserklæringer.

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?

Ja Varmefolie under laminatgulv i kjellergang ved trapp og mellomgang fungerer ikke. Det opplyses at sikringen løser ut når varmemfolien slås på.

7. Har det vært brann, brantilløp 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?

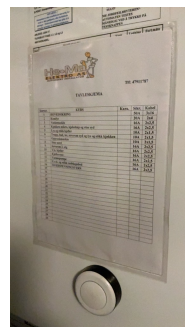
Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Kjellerstuen har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via dør til kjellerstue og videre ned trapp til hovedplan med utgang.

I henhold til Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-14 og tilhørende veiledning gjelder følgende:

«Oppholdsrom skal ha rømningsvei direkte til det fri eller til rømningsvei i bygningen.» «I etasjer som ikke har direkte utgang til planert terreng, skal minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.» (Kilde: Direktoratet for byggkvalitet – veiledning til TEK17 § 11-14 første ledd)

Videre presiseres det at:

«Rømningsvindu i ett rom gir ikke godkjent rømningsvei for andre rom.»

Ettersom dette rommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, vurderes rømningsforholdene som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift.

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

Det mangler håndløper i trappeløpet til loftstrappen samt kjellertrappen der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav. Rekkverket i innvendig trapp har åpninger som overstiger 10 cm på loftstrappen samt kjellertrappen, og tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rømningsvindue bør skiftes ut eller utbedres slik at de tilfredsstillende kravene til fri åpningsflate for godkjent rømningsvei. Manglende tilfredsstillende rømningsveier medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner.

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

Manglende håndløper kan medføre redusert sikkerhet og økt fare for fall. Det anbefales å etablere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. For store åpninger i rekkverket kan medføre fare for fall og personskade, særlig for barn. Det anbefales å utbedre eller erstatte rekkverket slik at åpningene tilfredsstillende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper, og for stor åpning i rekkverk



Åpninger for store i rekkverk på trapp



Vinduene i kjellerstuen er for høyt oppe på vegg, samt at de er for små for rømning.



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

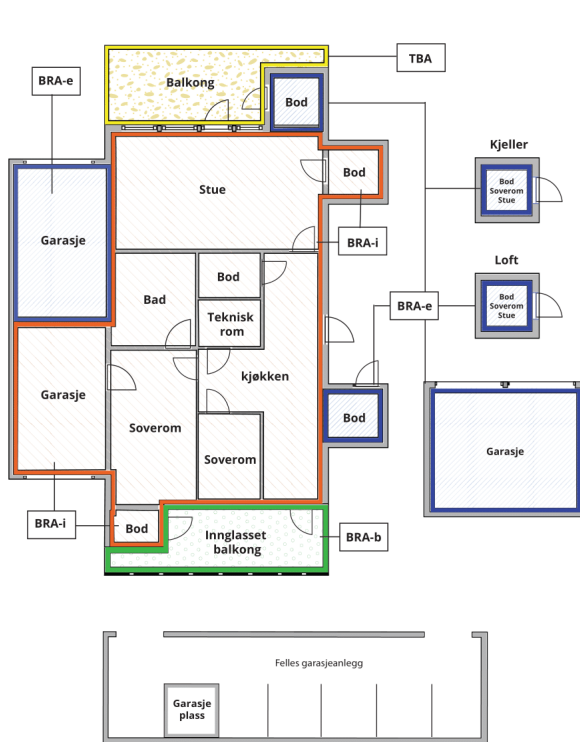
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

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	56	2		58	58		58
Loft	48			48	7		48
Kjeller	47			47		2	49
SUM	151	2			65	2	155
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue	Bod	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, kjellerstue, mellomgang, stue, vaskerom, bod		

Kommentar

På grunn av snødekket terrasse har det ikke vært mulig å kontrollere alle overganger mot hage og bed fullt ut. Det oppgitte arealet på 58m² kan derfor avvike noe og kan ikke anses som 100 % nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1976. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens planløsning og utførelse.

Hovedetasje:

På godkjente tegninger er utvendig bod vist noe større, og innvendig gang noe mindre enn dagens løsning. Det er foretatt endringer i veggplasseringer, slik at innvendig gang fremstår større og utvendig bod tilsvarende mindre enn det som fremgår av tegningene.

Kjeller:

På godkjente tegninger er det vist ett disponibelt rom. Dette rommet er i dag delt i to og benyttes som kjellerstue og bod.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Asmund Eriksen	Kunde
	Grethe Leirvik Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	692		0	10789.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Laskenveien 31A

Hjemmelshaver

Movold Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952695614			Eriksen Asmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

21

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
800 223	2024	Opplysninger fra eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger på tegning levert til kommunen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjon med stående kledning på støpt ringmur. Gulv i garasjen er av betong. Garasjen har leddport i metall med portåpner.

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er forenklet undertak og tekkingen består av betongtakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD

Dato for energimerking

12.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258937

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162460900

Gårdsnummer

42

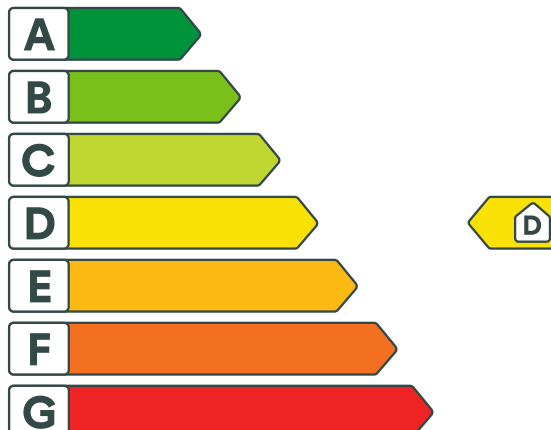
Bruksnummer

692

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

153,0 m²

Oppvarmet bruksareal

151,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

204,56 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

206,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 418 kWh



Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD



Detaljering

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



Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>