

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bod

 Linneaveien 17 , 3154 TOLVSRØD

 TØNSBERG kommune

 gnr. 140, bnr. 399

## Markedsverdi

### 4 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 176 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1765

Referansenummer: LF4714

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



**Drammen** [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

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

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



**Rapportansvarlig**

*Olav Kvilhaug*

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

**Medansvarlig**

*Jan-Erik Mikarlsen*

Jan-Erik Mikarlsen  
Intern Takstingeniør  
jan-erik@drammentakst.no  
901 94 501



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje og kjeller, oppført i 1947.

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder. Det er utført enkelte oppgraderinger og utskiftninger over tid, herunder utskifting av flere vinduer i ulike perioder, samt oppgraderinger av enkelte overflater og tekniske installasjoner. Det er påvist flere forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Dette gjelder blant annet sviktende drenering, terrengforhold, vaskekjeller, pipe, innvendig trapp i kjeller, terrasse og vannbrett på ett vindu.

Flere bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gjelder blant annet taktekkning og undertak, nedløp og beslag, flere vinduer og dører, samt vann og avløpsinstallasjoner både innvendig og utvendig. Disse forholdene innebærer økt risiko for svikt og behov for vedlikehold, utskifting eller oppgraderinger på sikt.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder. Det er malte vindskier, forkantbord og gesimser av tre. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål av ukjent alder.

Yttervegger over grunnmur mot nord er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene fremstår som etterisolert, med vindsperre og utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er nyere kledningsbord på sydveggen og deler av østveggen.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling og det er lufting i toppen av gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 i spisestue og 2006 på bad. Vinduene på soverommene og kjøkken, samt stuevindu mot syd fra 2006 med utvendig aluminiumsbeslag. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, 1992 i stue mot øst, 2002 i kjeller, samt enkelglass fra byggeår i bod og vaskekjeller. Ytterdør med sidefelt av glass av eldre dato.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014 til kjellernedgang. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2021 i stue. Delvis overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte fundamenter. Tettliggende rekkverk og liggende spilerekker. Overbygget utvendig betongtrapp med skifer i trinn. Rekkverk av malt treverk på hver side på topp av trapp. Overbygget med dobbelkrummet takstein, og med himling av malt trepanel med innfelte downlights.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis. Vegger har malte panelplater, malt trepanel og tapet. Tak har malte/behandlede plater, malt og umalt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsett av støpejern, ubrennbar plate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue og feiluke på loft. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat. Vegger av betong og innforede isolerte vegger med tapetserte plater. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk. Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 2. etasje fremstår som oppgradert i nyere tid. Vindu er datert 2006, noe som kan indikere tidspunkt for oppgradering. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjnise med glassdør. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak dusjsone og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vaskekjeller fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Sluk i plast av nyere dato. Inneholder dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Vegger og gulv av betong/mur. Lufteventil i vegg, samt frakoblet avtrekksvifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble indikert fukt i vegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Plass for kjøp/fryseskap. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber av eldre dato, og plastrør (rør i rør) til badet, og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i soverom 3 med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør. Stakeluker i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2008. Termostatstyrt gulvvarme i kjellerstue, kjøkken og bad. Veggmonterte panelovner. Varmtvannsbereder på 194 liter som ble montert i vaskekjeller i 2021. Sikringsskap er plassert bod i 2. etasje. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl Grunnmur oppført av betong, pusset og malt. Innforede og kledde vegger i kjellerstue. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat og svakt hellende terreng rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 550 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

#### 1. etasje:

Det er tegnet kott der det i dag er toalettrom, samt kott i enden av entré der det i dag er utvidet entré. Døråpning mellom hall og kjøkken er lukket.

Inngangsparti til kjeller er etablert, men ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Terrassen er utvidet i forhold til tegninger.

#### 2. etasje:

Toalettrom og bad er slått sammen til ett større bad.

#### Kjeller:

Det er tegnet inn vedbod der det i dag er innredet kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at utførte tiltak er søkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Dette gjelder blant annet etablering av kjellernedgang, bruksendringer og øvrige bygningsmessige endringer.

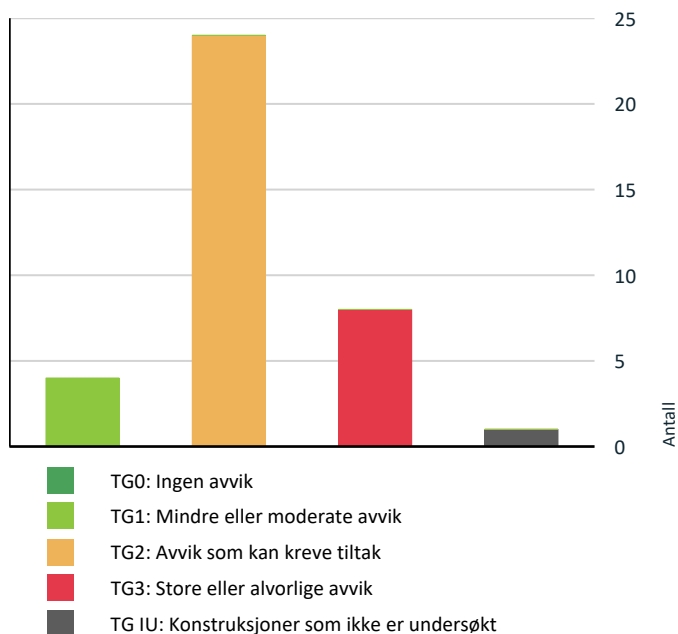
Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/kott) til hoveddel (f.eks. toalettrom, kjellerstue, entré mv.) er søknadspliktig.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

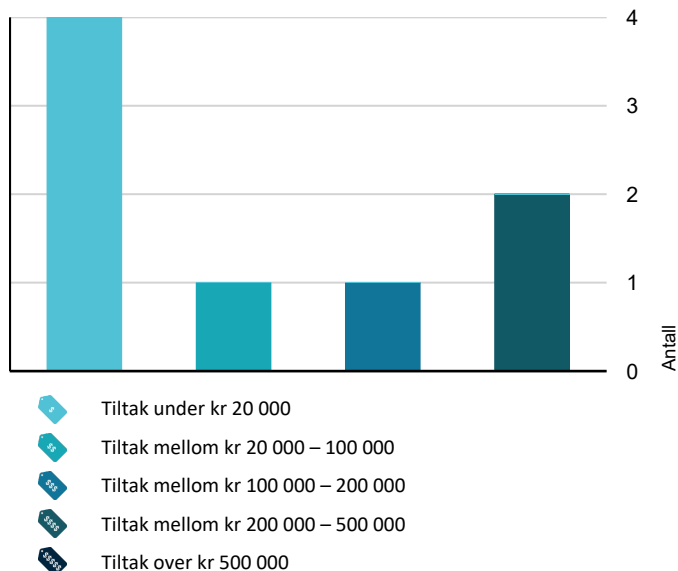
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et tvangssalg/dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og det er ikke gitt noen form for eierinformasjon på boligen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet er værslitt og har råteskader i vannbrett.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Terrasse er noe værslitt og det er råteskader i flere av terrassebordene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger avvik fra feiervesen etter tilsyn datert 24.05.2019:

For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Teglskorstein har utilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Takstige er i dårlig forfatning og ikke godkjent. Skorstein har dårlige fuger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

To av trinnene i kjellertrapp har mangelfull innfesting mot vanger, og det registreres svikt i trapp ved tyngde på trinnene.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er synlige tegn på sviktende drenering i kjeller ved hulltaking i kjellerstue og misfarging i vaskekjeller.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrenget heller stedvis inn mot grunnmur på vestsiden utenfor vaskekjeller. Det er også registrert forsenkning/grop for vannansamling utenfor kjellerstue. Manglende bortledning av takvann, sammen med terrengforholdene, medfører ugunstige forhold med økt vannbelastning mot grunnmuren i disse områdene.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! TG 1U **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

### ! **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## ! TG 2 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

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

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

Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på forkantbord mot øst og råte i vindskie mot syd. Det er ikke etablert oppkant av takpapp bak kledning eller beslag i overgang mellom vegg og tak over kjellernedgang.

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

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

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

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

Det mangler takfotbeslag over kjellernedgang og det mangler takrenne i enden til overbygget terrasse.

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

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

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

Det er værslitte kledningsbord mot vest.

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

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble påvist enkelte fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt.

Det er ingen lufting i nedre del av loft, og ingen luft i kneloft.

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

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Det er sprekk i glasset i kjellerstuen, og kjellervinduet i gangen er ikke pusset inn. Flere vinduer mangler beslag både over og under.

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

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

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Kjellerdøren er montert direkte på bunnsvill uten isolasjonslag under, og mangler beslag i nedre del. Terrassedøren mangler beslag i nedre del.

Ytterdøren er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje, samt den har knust sideglass.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er en knekt skiferstein i hjørne, og løst pusslag på siden av trapp. Værslitt rekkverk med tilløp til råte. Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på himling.

**!** **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**!** **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Følgende retningsavvik ble registrert:  
26 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom 3.  
15 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.

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

**!** **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det ble målt vektprosent på 27,7 % i bunnsvill og isolasjonen var fuktig på baksida mot betong. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

**!** **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dører. Det er noe slitasje på enkelte dører, soveromsdør går i terskel og har løst håndtak.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Vurdering er basert på alder på kobberrørene. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler sprutsikker plate foran rørene i vannskapet, og rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

**!** **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**!** **Tekniske installasjoner > Oppvarming** [Gå til side](#)  
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.  
Isolasjonen til varmpumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

**!** **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

**!** **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser og løst pusslag. Det er registrert avskalling og nedbrytning av puss mot nordvestre hjørne etter fuktpåvirkning over tid.

**!** **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent. På grunn av denne usikkerheten vurderes tilstanden til TG 2, med økt risiko for redusert restlevetid og behov for fremtidige utskiftninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er noe løst belegg på enkelte fronter og noe slitt overflate på benkeplate.

## ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket fungerte ikke optimalt på befaringen da filteret var tett av matfett.

## ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert krakelering i malingsgjikt på himling av trepanel i baderom, samt fuktpåvirkning i taklist i dusjsone.

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

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

## ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

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

Det er målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Dusjnise er montert med hel bunnskinne slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke renner til sluk.

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

## ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen.

## ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

## ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det påvist dampsperre på vegg mot badet, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampsperre mot våtrom med membran/tettesjikt på vegger. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 70 - 83 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløpere i begge innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangspartiet.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 - 92 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere i 2. etasje.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1947

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder.  
Det er malte vindskier, forkantbord og gesimser av tre.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på forkantbord mot øst og råte i vindskie mot syd.

Det er ikke etablert oppkant av takpapp bak kledning eller beslag i overgang mellom vegg og tak over kjellernedgang.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Råteskadet vindskie bør skiftes ut og forkantbord bør rengjøres og overflatebehandles.

Det bør etableres korrekt oppkant og beslag i overgang vegg/tak for å sikre tilfredsstillende tetting. Manglende løsning medfører økt risiko for vanninntrengning, med fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Ingen oppkant bak kledning eller beslag.



Eldre type takpapp.



Råte i vindskie.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål av ukjent alder.  
To av nedløpsrørene er av nyere dato, samt israfter på overbygget terrasse.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takfotbeslag over kjellernedgang og det mangler takrenne i enden til overbygget terrasse.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp for å redusere fuktbelastning på grunnmur og kjeller.

Takfotbeslag bør monteres over kjellernedgang, og takrenne bør etableres i enden av overbygget terrasse for å hindre vanninntrengning og skader på konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer. Tiltak og utskiftning bør påregnes med tiden. Det er naturlig å skifte dette samtidig som ny takteking.

# Tilstandsrapport



Ingen bortledning av takvann fra grunnmur.



Mangler takrenne i enden til overbygget terrasse.



Mangler takfotbeslag over kjellernedgang.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur mot nord er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene fremstår som etterisolert, med vindspærre og utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Basert på datering av vinduer kan det indikere at veggene er omkledd i 2021.

Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.

## TG 2 Veggkonstruksjon - 2

### Beskrivelse

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

Det er nyere kledningsbord på sydveggen og deler av østveggen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er værslitte kledningsbord mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av kledningen er av en slik alder og tilstand at det er påregnelig med omkledding og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

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

# Tilstandsrapport



Slitt kledning.



Ingen lufting i nedre del.

## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling og det er lufting i toppen av gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble påvist enkelte fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist fukt.

Det er ingen lufting i nedre del av loft, og ingen luft i kneloft.

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

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer, samt nedfellbar stige for lettere tilkomst.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.



Muselort rundt pipe.



Ingen lufting.

## Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 i spisestue og 2006 på bad.

Vinduene på soverommene og kjøkken, samt stuevindu mot syd fra 2006 med utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, 1992 i stue mot øst, 2002 i kjeller, samt enkelglass fra byggeår i bod og vaskekjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Det er sprekk i glasset i kjellerstuen, og kjellervinduet i gangen er ikke pusset inn. Flere vinduer mangler beslag både over og under.

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Ikke pusset inn vindu.



Sprekk i glas, og ingen beslag i bunn.



Værslitt vannbrett uten beslag.

## TG 3 Vinduer - 3

### Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hall.

Årstill: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er værslitt og har råteskader i vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduet og vannbrettet må skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskader i vannbrett.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med sidefelt av glass av eldre dato.  
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014 til kjellernedgang.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2021 i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Kjellerdøren er montert direkte på bunnsvill uten isolasjonslag under, og mangler beslag i nedre del.  
Terrassedøren mangler beslag i nedre del.  
Ytterdøren er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje, samt den har knust sideglass.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i nedre del av kjellerdør og terrassedør for å beskytte mot vanninntrenging og råteskader, samt isolere rundt kjellerdør for å unngå kald trekk.  
Ytterdør med knust sideglass bør skiftes for å ivareta sikkerhet, energieffektivitet og hindre ytterligere skade.

# Tilstandsrapport



Kjellerdør har ingen beslag i nedre del.



Terrassedør har ingen beslag i nedre del.



Slitt ytterdør med knust sideglass.

## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på støpte fundamenter. Tettliggende rekkverk og liggende spilerekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Terrasse er noe værslitt og det er råteskader i flere av terrassebordene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebord med råteskader bør skiftes ut, og øvrige værslitte deler bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskaide eller ytterligere skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskadet terrassebord.

## **TG 2** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Overbygget utvendig betongtrapp med skifer i trinn. Rekkverk av malt treverk på hver side på topp av trapp.

# Tilstandsrapport

Overbygget med dobbelkrummet takstein, og med himling av malt trepanel med innfelte downlights.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en knekt skiferstein i hjørne, og løst pusslag på siden av trapp. Værslitt rekkverk med tilløp til råte.  
Det er registrert misfarging og sopp-/muggdannelse på himling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet skiferstein bør skiftes ut og løst puss utbedres for å hindre videre nedbrytning. Rekkverk bør vedlikeholdes/overflatebehandles og råteskadet treverk skiftes ut for å hindre videre råteutvikling.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen over inngangspartiet for å avklare årsak til misfarging.  
Misfarging og sopp-/muggdannelse på himling bør rengjøres og overflatebehandles.



Misfarging av himling.



Løst puss og knekt skifer.

## INNVENDIG

### TG.2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis.  
Vegger har malte panelplater, malt trepanel og tapet.  
Tak har malte/behandlede plater, malt og umalt trepanel.

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

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fleire overflater har behov for vedlikehold og utskifting, Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

# Tilstandsrapport



Slitt gulv i entré.



Misfarget gulv i spisestue.



Sprekk i himling på soverom 2.



Krakelering av flere vindusforinger.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.  
Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 1. etasje, samt soverom 1 og 3 i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 26 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom 3.
- 15 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, ubrennbar plate på gulv i front.  
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue og feieluke på loft.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger avvik fra feiervesen etter tilsyn datert 24.05.2019:

For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Teglskorstein har utilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Takstige er i dårlig forfatning og ikke godkjent.

Skorstein har dårlige fuger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene innebærer økt risiko for brann og redusert funksjon av fyringsanlegget. Forholdene må utbedres i henhold til gjeldende krav. Det bør også vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

Kostnadsestimat gjelder for rehabilitering av pipe med stålrør og utbedre avvikene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat.  
Vegger av betong og innforede isolerte vegger med tapetserte plater.  
Hulltaking er foretatt i kjellerstue, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble målt vektprosent på 27,7 % i bunnsvill og isolasjonen var fuktig på baksida mot betong. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.



## TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To av trinnene i kjellertrapp har mangelfull innfesting mot vanger, og det registreres svikt i trapp ved tyngde på trinnene.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trinnene med mangelfull innfesting bør sikres og festes korrekt til vangerne for å unngå ytterligere bevegelse og redusere risikoen for personskade ved bruk av trappen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dører.  
Det er noe slitasje på enkelte dører, soveromsdør går i terskel og har løst håndtak.

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i 2. etasje fremstår som oppgradert i nyere tid. Vindu er datert 2006, noe som kan indikere tidspunkt for oppgradering. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelsen, og eksakt tidspunkt for renovering er ukjent. For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010 til grunn.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

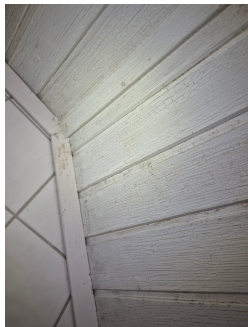
Det er registrert krakelering i malingsjikt på himling av trepanel i baderom, samt fuktpåvirkning i taklist i dusjsone.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trepanel bør skrapes og overflatebehandles med våtromsmaling. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt fuktoptak i treverket.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.  
Dusjnise er montert med hel bunnskinne slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke renner til sluk.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone ikke ledes tilfredsstillende til sluk, noe som kan gi stående vann på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet ved lekkasje. Dette gir redusert funksjon og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk fra hele våtrommet.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk.

#### Vurdering av avvik:

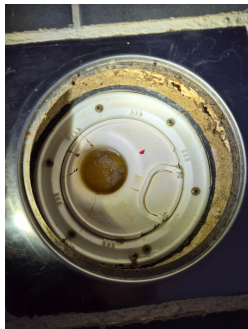
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som medfører økt risiko for svikt i membran med påfølgende lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse, eventuelt gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om membran er tilstede og korrekt utført. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt fuktsikringen.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, veggheingt speil, veggheingt toalett og dusjnisje med glassdør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Ingen dreusspalte under toalett.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak dusjsone og det er påvist avvik i hulltakingen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det påvist dampsperre på vegg mot badet, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampsperre mot våtrom med membran/tettesjikt på vegger. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plast/dampsperre på vegger mot våtrom bør fjernes for å unngå risiko for fuktskader og muggdannelse som følge av feil utførelse. Feil plassering av dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader på bygningsdeler og redusert innelima.



Dampsperre på vegg, noe som er en feil utførelse.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Sluk i plast av nyere dato.

Inneholder dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vegger og gulv av betong/mur.

Luftventil i vegg, samt frakoblet avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskekjelleren har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEKJELLER

### **TG 1U** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det ble indikert fukt i vegger.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### **TG 2** Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Flislagt mellom benk og overskap.  
Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Plass for kjøøl/fryseskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løst belegg på enkelte fronter og noe slitt overflate på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### **TG 2** Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Avtrekket fungerte ikke optimalt på befaringen da filteret var tett av matfett.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Filter bør rengjøres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende avtrekk for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt tak.  
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør er i kobber av eldre dato, og plastrør (rør i rør) til badet, og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i soverom 3 med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.  
Stoppekran plassert i kjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.  
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det mangler sprutsikker plate foran rørene i vannskapet, og rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør monteres sprutsikker plate foran rørene i vannskapet, og rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger bør merkes. Manglende sprutsikring kan føre til vannskader ved lekkasje, og manglende merking av rørkursene kan vanskeliggjøre feilsøking og vedlikehold, noe som øker risikoen for feil håndtering ved eventuelle lekkasjer eller reparasjoner.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Stakeluker i kjeller.

Enkelte avløpsrør av plast er av nyere dato, men alderen er ukjent.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Eldre soilrør.

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

## ⚠️ TG 2 Oppvarming

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2008.  
Termostatstyrt gulvvarme i kjellergang, kjellerstue, kjøkken og bad.  
Veggmonterte panelovner.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Isolasjonen til varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.  
Det bør byttes til ny isolasjon rundt rør.

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



Ødelagt isolasjon.

## ⚠️ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter som ble montert i vaskekjeller i 2021.

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for elektriske feil eller brannfare.

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringssskap er plassert bod i 2. etasje.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A 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.

**Ukjent. Innmat i sikringssskap kan være fra 2008.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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?

**Ja**

### Inntak og sikringssskap

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

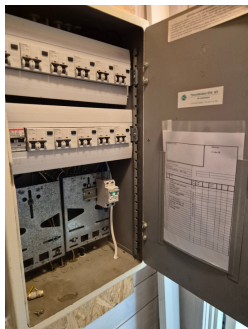
Ja

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

Ja Grunnet ledning og stikkontakt som ikke er tilstrekkelig festet, utett sikringskap, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

## Generell kommentar

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



Sikringskap.



Ledning som ikke er tilstrekkelig festet.



Utett sikringskap.



Løst stikkontakt på soverom 1.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Begrenset kontrollmulighet.

### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

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

Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er synlige tegn på sviktende drenering i kjeller ved hulltaking i kjellerstue og misfarging i vaskekjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det etableres utvendig fuksikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Manglende fuksikring kan føre til videre fukskader og redusert levetid på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Tegn på sviktende drenering.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur oppført av betong, pusset og malt. Innforede og kledde vegger i kjellerstue. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser og løst pusslag. Det er registrert avskalling og nedbrytning av puss mot nordvestre hjørne etter fuktpåvirkning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løst puss i grunnmur bør utbedres og følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkdannelser øker, kan det bli behov for ytterligere tiltak for å redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Det bør foretas nærmere undersøkelser i nordvestre hjørne ved å fjerne masser inntil grunnmuren for å avklare skadeomfang og behov for eventuelle tiltak.

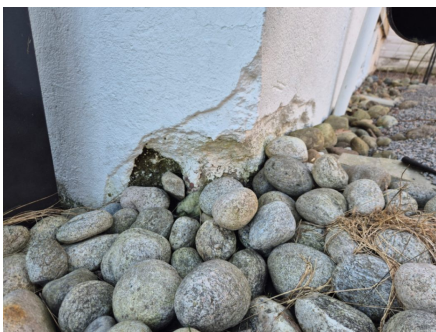
# Tilstandsrapport



Løs puss mot vest.



Sprekk i grunnmur mot nord.



Avskalling av pusslag mot nord-vest.

## TG 3 **Terrengforhold**

### Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og svakt hellende terreng rundt bygningsmassen.

### Vurdering av avvik:

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

Terrengtet heller stedvis inn mot grunnmur på vestsiden utenfor vaskekjeller. Det er også registrert forsenkning/grop for vannansamling utenfor kjellerstue. Manglende bortledning av takvann, sammen med terrengforholdene, medfører ugunstige forhold med økt vannbelastning mot grunnmuren i disse områdene.

Det er viktig at terrengtet heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall fra grunnmur medfører at vann kan samle seg inntil konstruksjonen og føre til fuktinntrengning.

Terrengtet må arronderes slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, eller det må etableres alternative tiltak for bortledning av vann. Ideelt skal det være fall på minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Grop mot grunnmur.



Svakt hellende terreng mot grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til 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.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent. På grunn av denne usikkerheten vurderes tilstanden til TG 2, med økt risiko for redusert restlevetid og behov for fremtidige utskiftninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes behov for tiltak på sikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene. Dette kan føre til plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 70 - 83 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløpere i begge innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangspartiet.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 - 92 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i den utvendige trappen, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det bør vurderes å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

Det må monteres brannslukningsapparat og røykvarslere i henhold til gjeldende krav. Manglende utstyr medfører økt risiko ved brann, med fare for person- og materielle skader.

# Tilstandsrapport



Mangler rekkverk.



Radonkart.



Mangler snøfangere.



Lavere rekkverk enn dagens krav.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m<sup>2</sup>/176 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, 3 Bod, Kjellerstue, Vaskerom  
*Bod:* Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 550 000

## Konklusjon markedsverdi

4 550 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gårdboveien 20 ,3154 TOLVSRØD 178 m <sup>2</sup> 1947 3 sov	09-06-2024	5 250 000	6 000 000		6 000 000	30 612
2 Øvre Bogenvei 43 ,3152 TOLVSRØD 168 m <sup>2</sup> 1962 2 sov	07-04-2026	4 950 000	5 050 000		5 050 000	30 060
3 Laskenveien 6 ,3154 TOLVSRØD 200 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	01-03-2026	5 300 000	5 200 000		5 200 000	26 000
4 Marmorveien 7A ,3152 TOLVSRØD 111 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	16-11-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	24 036
5 Safirveien 12 ,3152 TOLVSRØD 247 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	14-12-2025	4 350 000	4 460 000		4 460 000	16 767
6 Moseveien 7 ,3150 TOLVSRØD 238 m <sup>2</sup> 1890 3 sov	05-02-2026	3 850 000	3 500 000		3 500 000	14 706

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vedlikehold	Kr.	18 000
Offentlig, kommunale avgifter og forsikring, stipulert	Kr.	22 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 040 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 550 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

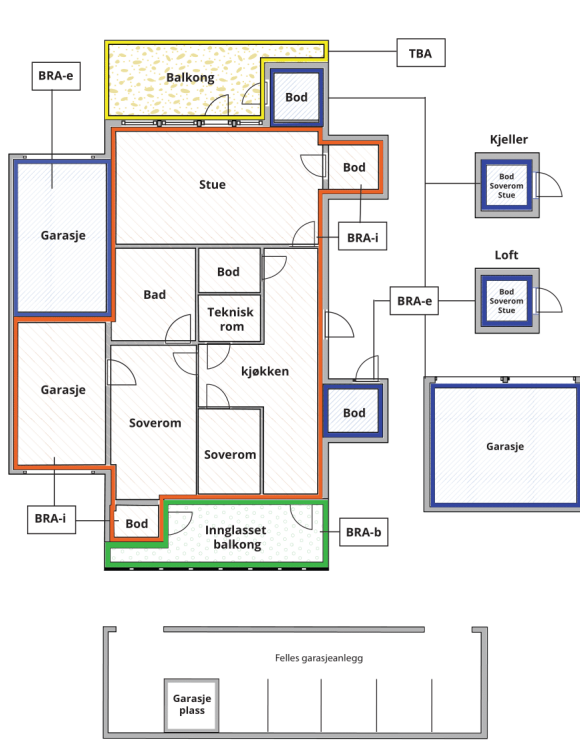
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	36
2. etasje	50			50	
Kjeller	53			53	
<b>SUM</b>	<b>176</b>				<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, trapperom		
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue, vaskekjeller, bod 1, bod 2		

### Kommentar

Areal 1. etasje:

Entré: 3,3 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp: 8,1 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,3 m<sup>2</sup>

Stue: 22,4 m<sup>2</sup>

Spisestue: 17,6 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 15,1 m<sup>2</sup>

Trapperom: 2,1 m<sup>2</sup>

Areal 2. etasje:

Gang: 5,3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,8 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 15,7 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 11,4 m<sup>2</sup>

Bad: 5,6 m<sup>2</sup>

Bod: 1,4 m<sup>2</sup>

Areal kjeller:

Gang m/trapp: 11,2 m<sup>2</sup>

Kjellerstue: 11,6 m<sup>2</sup>

Vaskekjeller: 13,2 m<sup>2</sup>

Bod 1: 8 m<sup>2</sup>

Bod 2: 5,5 m<sup>2</sup>

Takhøyder:

1. etg.: +/- 2,41 m.

2. etg.: +/- 2,36 m.

kjeller: 2,02 m - 2,05 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

**1. etasje:**

Det er tegnet kott der det i dag er toalettrom, samt kott i enden av entré der det i dag er utvidet entré. Døråpning mellom hall og kjøkken er lukket.

Inngangsparti til kjeller er etablert, men ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Terrassen er utvidet i forhold til tegninger.

**2. etasje:**

Toalettrom og bad er slått sammen til ett større bad.

**Kjeller:**

Det er tegnet inn vedbod der det i dag er innredet kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at utførte tiltak er søkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Dette gjelder blant annet etablering av kjellernedgang, bruksendringer og øvrige bygningsmessige endringer.

Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/kott) til hoveddel (f.eks. toalettrom, kjellerstue, entré mv.) er søknadspliktig.

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i kjellerstue tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning eller dagslys.

**Bod**

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

**Romfordeling**

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
08.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3905 TØNSBERG	140	399		0	1055.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Linneaveien 17

### Hjemmelshaver

Grønvik Ådne

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2002

### Kommentar

Oppført en gang mellom 2002 og 2007.

### Standard

Boden er kun oppmålt og enkelt beskrevet, og er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Enkelt frittstående redskapsbod på 13 m<sup>2</sup>.

Gulv av tre oppført på leca blokker.

Vegger av bindingsverk med liggende kledningsbord.

Saltakkonstruksjon som er tekket med asfaltshingel.

Tredør og trevindu.

Vegger er skjeve og ute av lodd.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Linneaveien 17, 3154 TOLVSRØD**

Dato for energimerking

**13.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-280295**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**162040618**

Gårdsnummer

**140**

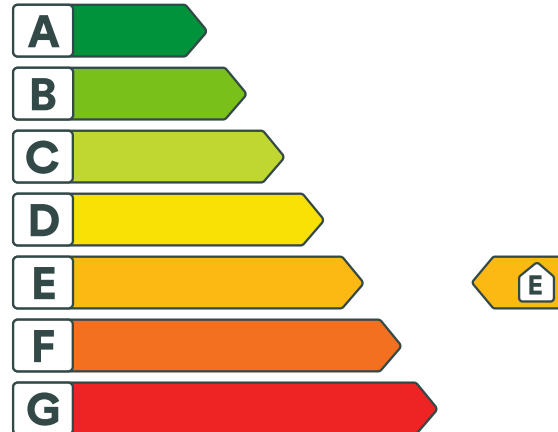
Bruksnummer

**399**

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

**1947**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**176,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**176,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**284,53 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**290,93 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**51 203 kWh**



## Linneaveien 17, 3154 TOLVSRØD



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Linneaveien 17, 3154 TOLVSRØD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: 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: 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 9: 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 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



## 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>