

# Erik Børresens alle 29D

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

🚶 Bergstien 62 Linje 14	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	14 min 🚶 1.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	54 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

## Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	13 min 🚶 1 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	24 min 🚶 2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min 🚶 2.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Thamsgate P-hus, Drammen	7 min 🚶
🚗 Magasinet Drammen	8 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

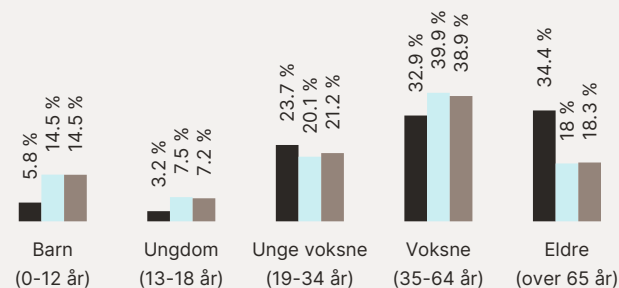


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Bragernes sentrum	3 074	1 940
■ Drammen	104 666	48 613
■ Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	5 min 🚶 0.4 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 🚶 0.9 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 ... 41 barn	13 min 🚶 1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Joker Toppenhaug PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 0.5 km

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

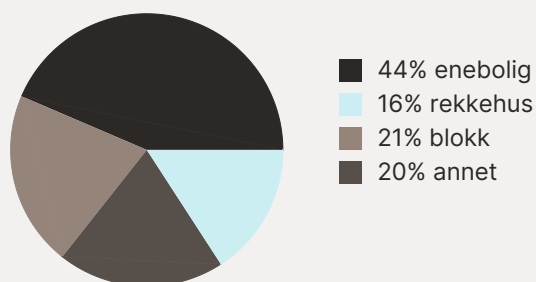
 Kollektivtilbud  
Veldig bra 84/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

## Sport

-  Kjappen kunstgress, Løkkebergp... 13 min   
Fotball 0.9 km
-  Fjellheim tennisbane 12 min   
Tennis 1 km
-  EVO Engenkvartalet 5 min 
-  Fitness24Seven Drammen 8 min 

## Boligmasse







«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

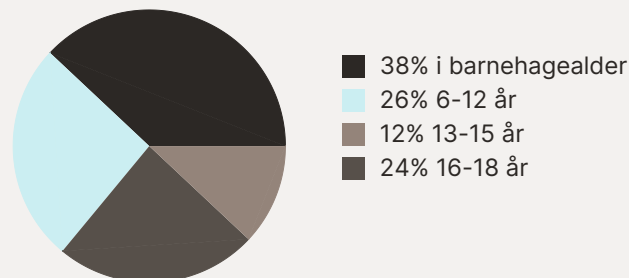
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Magasinet Drammen 7 min 
-  Vitusapotek Magasinet 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

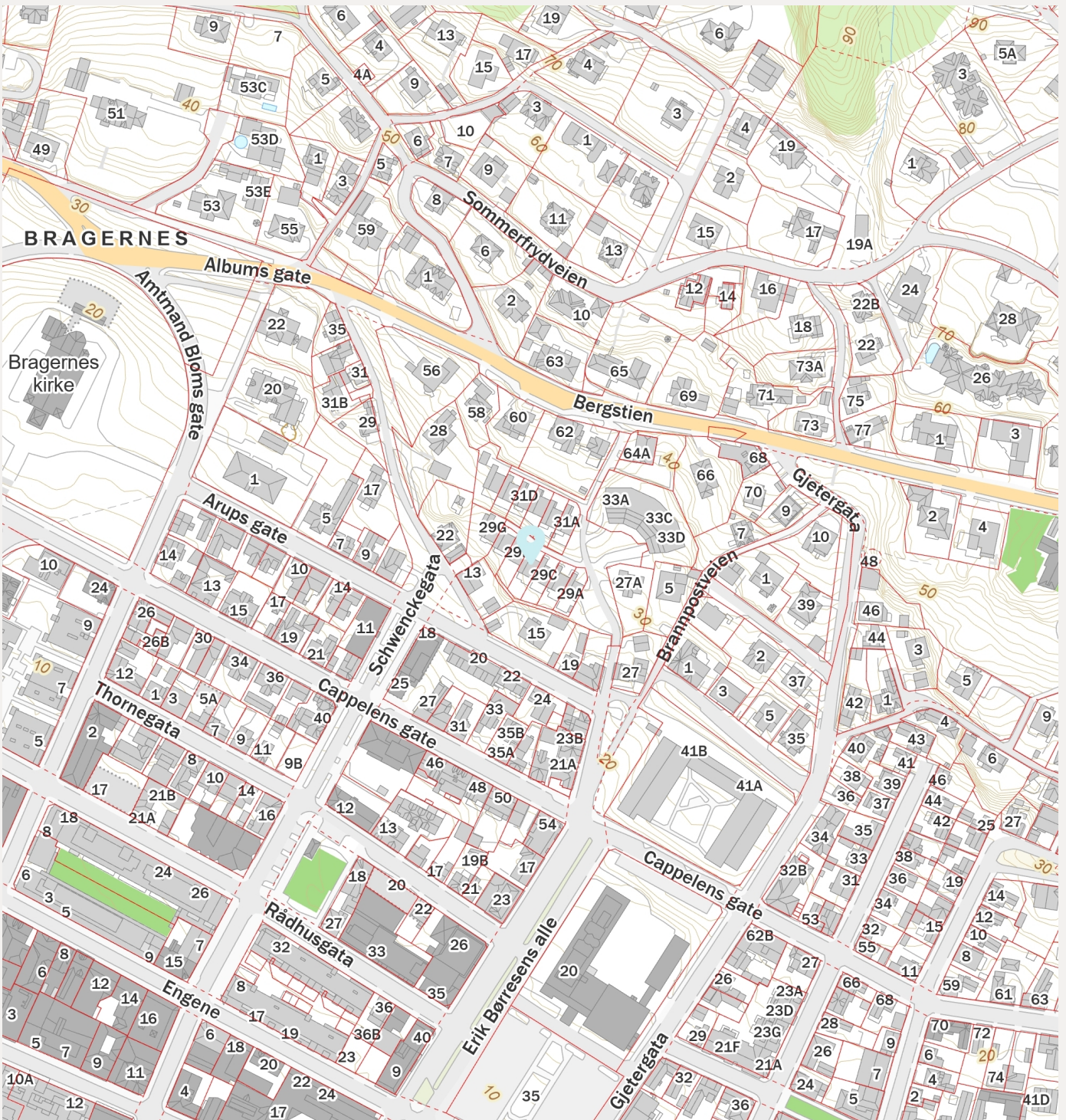
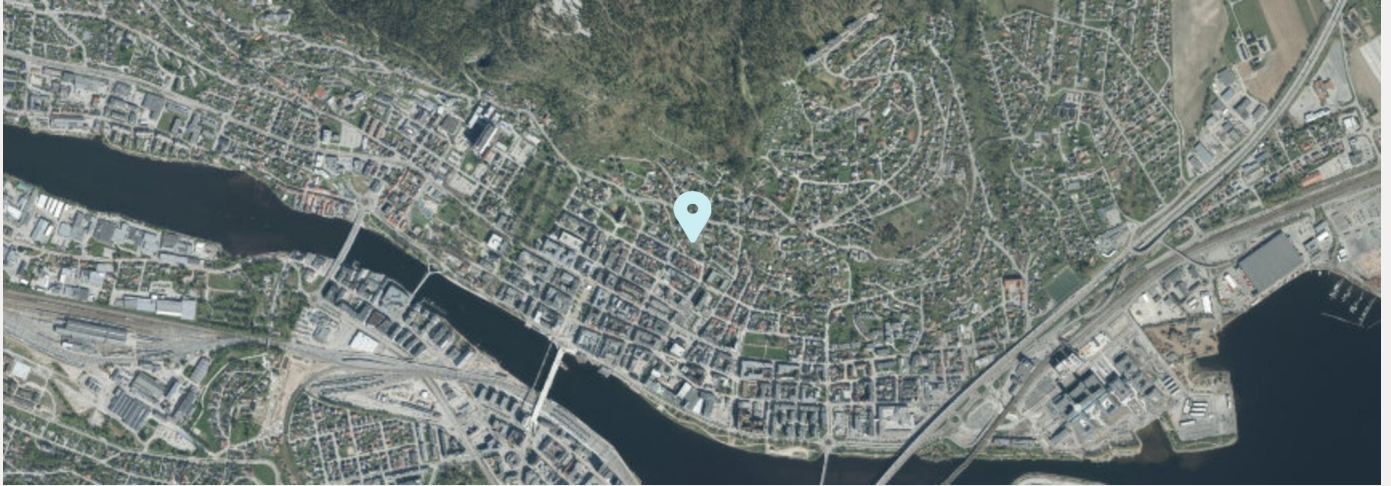


0% 55%

-  Bragernes sentrum
-  Drammen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



# Erik Børresens alle 29D

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Høflige 63/100

## Offentlig transport

🚶 Bergstien 62 Linje 14	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	14 min 🚶 1.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	54 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

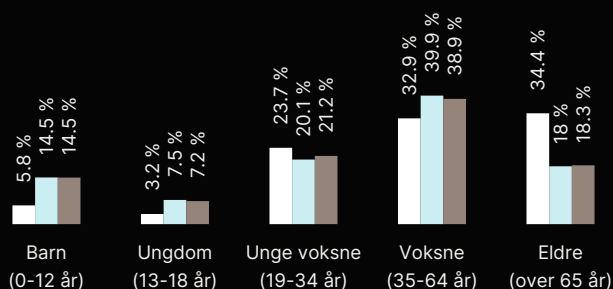
## Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	13 min 🚶 1 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	24 min 🚶 2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min 🚶 2.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Thamsgate P-hus, Drammen	7 min 🚶
🚗 Magasinet Drammen	8 min 🚶

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	5 min 🚶 0.4 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 🚶 0.9 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 ...) 41 barn	13 min 🚶 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Joker Toppenhaug PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

## Rekkehus

Erik Børresens alle 29 D  
3015 DRAMMEN  
Gnr./Bnr.: 114/341  
Drammen kommune

Rapportdato: 05.05.2026  
Befaringsdato: 04.05.2026  
Referansenummer: 15081685

## Areal

Rekkehusbolig  
Bruksareal: 143 m<sup>2</sup> (BRA-i: 140 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 143 m<sup>2</sup> (BRA-i: 140 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Jostein Jacobsen



91685518

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	04.05.2026
Referansenummer	15081685
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0031
Hjemmelshaver/selger	Hege Aass
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Thor Nilsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	05.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Erik Børresens alle 29 D
Postnummer/sted	3015 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	114/341
Tomt	Eiet tomt: 212 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehusbolig	1975		

### Tomtebeskrivelse

Rekkehus beliggende i Erik Børresens alle 29, i Drammen kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet,asfaltert vei, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Uteplass med belegningsstein og overbygget inngangsparti. Boligen har egen fast biloppstillingsplass med elbillader i felles parkeringsgarasje i nabobygg. Privat parkering ved inngang. I tillegg er det gjesteparkeringer utvendig ved boligene.

### Byggemåte

Bolig oppført i 1975. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss og liggende trekledning. Flatt tak med konstruksjoner av tre og betong. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Inngangsdør med glassfelter. Boddør av treverk. Terrasseskyvedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i enkelte rom, samt vedfyring med peis plassert i stue.

### Boligen inneholder

1. etasje med entre, toalett, gang, kjøkken, spisestue og stue. I tillegg er det utvendig bod ved inngangspartiet. Underetasje med gang, bod, stue, to soverom, vaskerom med dusjnise, badstue og bad.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad i underetasjen		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflate gulv	11	
		Vannrør	11	
		Innredning	11	
Toalettrom - Toalett		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Varmtvannsbereder	13	
Andre rom - 1. etasje		Overflate gulv	14	
Andre rom - Utvendig bod		Helhetsvurdering	14	
Rom under terreng - Underetasje		Overflate gulv	15	
		Innerdører	15	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	15	Kr 10 000 - 50 000
Spesialrom - Badstue.		Helhetsvurdering	16	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Maur	17	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	18	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	19	
		Ytterdører og omramming	19	
Yttertak		Takkonstruksjon	20	
		Tekking (med tilhørende beslag)	20	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	20	
		Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	20	
		Overløp på flate tak	20	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	20	
		Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	20	
		Skorsteiner (over tak)	20	
Terrasse / platting - Platting		Helhetsvurdering	21	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	22	
Drenering		Helhetsvurdering	23	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	23	
		Utvendige avløpsledninger	23	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehusbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	70	3		73	22
	Entre, toalett, gang, kjøkken, spisestue og stue	Utvendig bod			Område med beleggingstein
Underetasje	70			70	21
	Gang, stue, bod, vaskerom m/dusj, badstue, bad og to soverom.				Platting
SUM	140	3		143	43
<b>Total bruksareal: 143 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder i boligen.

Entre: 2,16 meter

Toalett: 2,18 meter

Kjøkken og stue: 2,37 meter

Underetasje:

Gang: 2,36 meter

Sov: 2,36 meter

Bad: 2,38 meter

Boligen disponerer garasje plass i parkeringskjeller i naboileighetsbygg, denne er ikke arealberegnet eller tilstandsvurdert i denne rapport.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 27.04.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert: 16.10.1975
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	<p>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.</p> <p>Det er fremlagt 5 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse el-arbeider utført i perioden 2018 til 2022.</p>

# Rapport

## Våtrom - Bad i underetasjen

Baderom fra byggeår, oppgradert omkring 1990 tallet/ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Badekar med vegghengt dusjarmatur. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres tydelige riss/sprekker i gulvfliser og fuger, det er også tegn på flere løse gulvfliser. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Det er vurdert at opprinnelig gulvbelegg/membran ligger under fliser. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Overflater gulv - Høy slitasje på gulv, med blant annet knekte flis.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vurdert til å være membran fra byggeår.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk ved badekar

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Oppgradert omkring 2004. Dusjnise med egen dør.

Gulv med flis. Vegger med flis og malte slette flater. Himling med malt slett flate. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask på vegg. Vegghengt innredning. VVB plassert i hjørne. Naturlig ventilasjon. Avløpsrør av plast og vannrør av kobber fra byggeår.

### TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i dusjnise. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Generelt slitasje på fuger ved dør.

Lokalfallet i dusjonen er mindre enn anbefalt, og det er motfall ved dør. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

Vann tett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Opprinnelig gulvbelegg ligger underfliser. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker, og levetiden kan være passert. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensere tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 29,8 prosent, ved 23,7 celsius med duggpunkt på 5,1 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

### Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornylelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensere tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornylelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i dusjen



Overflater gulv - Fuger dusj



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - -

# Kjøkken

Innredning fra 2004. Gulv med parkett. Vegger og himling med malte slette flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon



TG 2

Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser.

Det har også vært en skade på gulvet ved innredning, etter vannsøl for en stund siden. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Vannrør

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Innredning

Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Innredning - Røropplegg i kjøkkenbenk



Innredning - Stedvis slitasje og bruksmerker. Innredning fra 2004.






Overflate gulv - Slitasje gulv

## Toalettrom - Toalett

Toalett fra byggeår. Med oppgraderinger omkring 2004.

Gulv med parkett. Vegger med flis og malte flater. Himling med malte flater. Naturlig ventilasjon. Gulvstående toalett. Vegghengt servant, speil på vegg m/overlys. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Ventilasjon Kun naturlig ventilasjon i rommet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig. Ventil i vegg mangler fjørbelastning, og faller ned ved bruk. Ny ventil anbefales.
 TG 2	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Sanitærutstyr og innredning -  
Toalettrom

# Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør av kobber og avløpsrør i plast fra byggeår.

Vanninntaksrør i kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør på vaskerom.

Stakeluker flere steder i underetasjen.

Varmtvannsbereder på 198 L, fra 2004 plassert på vaskerom.

Sluk/avløp fra yttertak er ført ned i avløpsrør av plast gjennom boligen. Disse rørene er fra byggeår

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke

TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

På befaringen ble det oppdaget sprekker i avløpsrør som kommer ned fra kjøkken, avløpsrør ble lokalt ubedret/byttet av rørlegger samme dag.

Varmtvannsbereder

På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



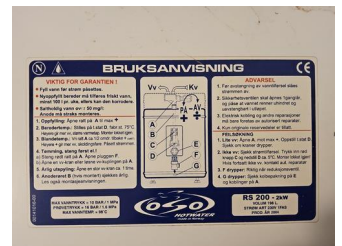
Innvendig stoppekran - Stoppekran og vannmåler



Innvendig stakeluke -






Varmtvannsbereder -



Varmtvannsbereder -

## Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himlinger med malte slette flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 1 Overflate vegg Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater ved toppen av trapp. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Innerdører Enkelte innerdører har tegn av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
-  TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.




Overflate gulv - Slitasje på gulv



Innerdører - -

## Andre rom - Utvendig bod

Utvendig bod ved inngang. Veggkonstruksjoner av tre. Støptgulv.

-  TG 2 Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
- Oppsummert Det er tegn på fuktmerker/fuktskade på bunnsviller til bod. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være svekkelse av vegg/konstruksjon.
- Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Dette er en bod og bør ses noe i den sammenheng.



Annet - Tegn på fukttopptrekk på sviller



Annet - -

## Rom under terreng - Underetasje

Underetasjen er innredet og har stedvis utlekkede vegger. Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i gang og stue. Vegger med malte flater og malt tre panel. Himlinger med malte slette flater og malt trepanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Garderobeløsning i gang og på et soverom.

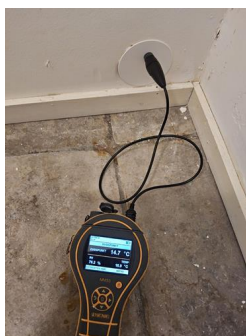
-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert hulllyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.  
Innerdører Enkelte innerdører har tegn av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
-  TG 3 Kontroll i lukkede konstruksjoner Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon i bod. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 48,8 og 27,4 vektprosent. Relativ luftfuktighet ble målt til 76,2 prosent, ved 18,9 celsius med duggpunkt på 14,7 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres inne i konstruksjonen. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen.  
Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko.  
Spor/tegn etter maur observeres i veggkonstruksjonen (forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.) Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullene, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen.  
Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker. Det er ikke kjent eksakt hvor fuktigheten kommer fra. Selger opplyser om at før takomlegging i 2022, kom det fuktighet nedover i bygget (lekkasje fra taket) Selger opplyser også om at i vinter frøs vannkran i stykker, dette kan også ha ført til fuktighet i konstruksjonen.  
Problemer med dreneringen kan heller ikke utelukkes. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering».  
Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige.  
Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving/åpning av vegg i bod.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Målinger i vegg



Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Målinger i påført vegg




Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Målinger i vegg



Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Tegn på mauraktivitet

## Spesialrom - Badstue.

Badstue.  
Gulv med belegg. Vegger og himlinger med trepanel. Elektrisk badstueovn på vegg.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  På bakgrunn av alderen til det tekniske utstyret som tilhører rommet vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Ovn er koblet ut.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.






Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstueovn med mer) - Badstue  
ovn



Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstueovn med mer) - Ovn er koblet ut

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Teglsteinspipe. Peis i stue.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
 HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Ikke fremlagt



Ildsteder - Peis i stue

## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.  
Trinn er belagt med tepper.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand

 HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:

Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.

Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.




Rekkverk og håndløper - Åpninger i rekkverket større enn 10 cm




Rekkverk og håndløper - Ikke håndløper på begge sider

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
1. etasje - Underetasje

 TG 1 1. etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8-11 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket målbare skjevheter, men er vurdert til å ikke være av vesentlig karakter.

Underetasje På soverom, gang og stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7-8 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket målbare skjevheter, men er vurdert til å ikke være av vesentlig karakter.

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tegn på maur aktivitet.

 TG 2 Maur Ved hulltakning i bod ble det observert spor etter maur. Det er ikke fastslått hvilken type maur (art) som er observert, og noe som kan ha betydning for type skade og risiko. Eksakt årsak til hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent, men det anses som sannsynlig å henge sammen med observerte fuktskader i det aktuelle området. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt eller om maurene er borte. Konsekvens er at under gunstige forhold kan maur gjøre skade på bygningsmaterialer, som for eksempel treverk og isolasjonsmaterialer, ved å lage ganger og svekke materialene. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om forekomsten er aktiv, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak.

# Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.  
Ytterkledning av liggende trekledning og utvendige fasader av murpuss.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Ytterkledningens materialer viser stedvis tegn til begynnende nedbrytning og elde, samt tegn på begynnende råtedannelse enkelte steder. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det registreres enkelte moderate tegn til riss/sprekker i mur overflater. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

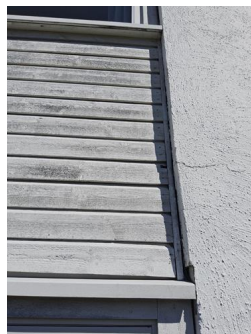
Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikring er utført på korrekt måte.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



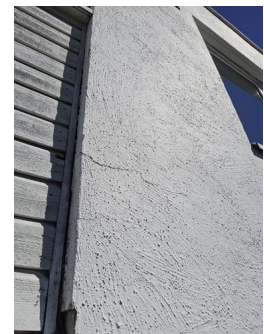
Overflatebehandling - -



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Slitasje, tegn beynnende råtedannelse i endevend i kledning



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Ikke tilstrekkelig luftet



Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Riss, sprekk



Overflatebehandling - .



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Liten klaring til terreng

## Vinduer og ytterdører

Boligen har inngangsdør med glassfelt. Boddør av treverk. Terrassedør med karm av tre. Vinduer med karm av tre fra



TG 2

Vinduer og omramming

Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Endeved av sidebelistning viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning, elde og tegn på begynnede råtedannelse.

Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold.

Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ytterdører og omramming

Det registreres følgende avvik på boddør:

Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Inngangsdør og terrasseskvedør:

Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.



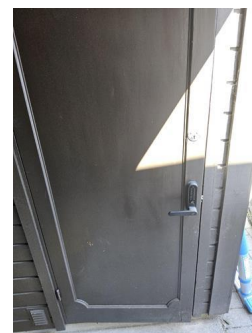
Vinduer og omramming - Tegn på råtedannelse endeved av sidebelistning



Vinduer og omramming - Vinduer fra 2013



Ytterdører og omramming - Tegn på slitasje terrasseskyvedør nede



Ytterdører og omramming - Boddør har tegn på slitasje



Ytterdører og omramming - -

## Yttertak

Flatt yttertak med gesims.

Utvendig tekket med asfaltpapp fra ukjent årstall (omkring 2000). En del er lagt om i 2022 (smal del ved inngangsparti og gang)

Konstruksjon av betong og treverk. Gesims beslått med blikk. Det er innvendig sluk på taket.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet	
 TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TG 2	Takkonstruksjon	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Tekking (med tilhørende beslag)	(største delen) Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Gesimsbeslag viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Tagjennomføringer (takhatter o.l.)	Tagjennomføringer med tilhørende tettetdetaljer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Overløp på flate tak	Det er ikke registrert at taket over inngang/gang har overløp (dreneringshull). Uten overløp kan det være vanskelig å oppdage oppdemming av vann dersom sluket blir tett. Konsekvens er at eventuell oppdemming av vann erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer. Foreslått tiltak er ettermontering av overløpsdrenering eller lignende tiltak.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Tettetdetaljer i overgang mellom tak- og veggkonstruksjon er erfaringsmessig et utsatt område. Konsekvens er at overgangen kan ha økt risiko for lekkasje/utettheter, med den risiko for følgeskader som dette innebærer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	Det er ikke mulig å kontrollere fallet på taket, da takmembran er dekket med grus/elvestein. Konsekvensen av eventuelt lite lite fall på flate tak kan føre til oppdemming av vann, noe som øker risikoen for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om det er behov for utbedringer, og eventuelt hvilke løsninger som er mulig/tilstrekkelig.
	Skorsteiner (over tak)	Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.



Tekking (med tilhørende beslag) - Tak består av to deler, laveste er tekket i 2022



Tekking (med tilhørende beslag) - Tekking fra ukjent årstall



Overløp på flate tak - -



Tagjennomføringer (takhatter o.l.) - -



Takgjennomføringer (takhatter o.l.)  
- -



Skorsteiner (over tak) - -



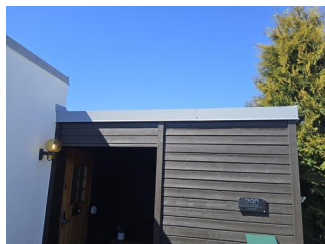
Tekking (med tilhørende beslag) -  
Ukjent årstall på tekking



Sluk, innvendige nedløp og  
fallforhold på flate tak - .



Sluk, innvendige nedløp og  
fallforhold på flate tak - -



Overløp på flate tak - Ikke overløp  
på nedre nivå

## Terrasse / platting - Platting



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) har betydelig slitasje, og det er registrert skader. Konsekvens er at levetiden vurderes som overskredet, noe som innebærer at tiltak er nødvendig.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Tilstand på rekkverk og  
overflatematerialer - Høy slitasje  
på terrasse

# Grunnmur, fundament

---

Boligen har grunnmur i betong.



TG 2

Grunnmur og fundament

Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

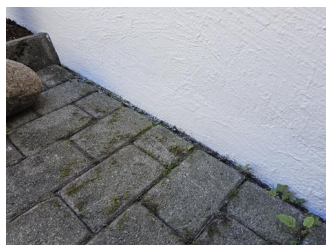


Grunnmur og fundament - Riss

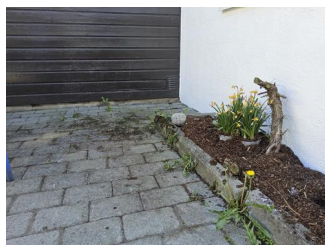
# Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall/byggeår. Skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.</p> <p>Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som kan ha sammenheng med funksjonssvikt i dreneringen. Dette må undersøkes nærmere, se punkt for rom under terreng, side 15.</p> <p>Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen kan være passert. Dette må undersøkes nærmere etter at påforet vegg i bod er kartlagt undersøkt.</p> <p>Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.</p> <p>Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader.</p>
	Oppsummert	<p>Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Se punkt for rom under terreng, her ble det målt fukt i påforet vegg. Eksakt årsak er ikke kjent, og dette kan ha sammenheng med mulig funksjonssvikt av drenering. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor.</p> <p>Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.</p>



Fuksamling av grunnmur - Ikke fuksamling av grunnmur



Terrengfall fra grunnmur - Lite terrengfall vekk fra mur

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	<p>Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p>
	Utvendige avløpsledninger	<p>Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p>

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygnings sakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det kan være arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. Ting som er gjort før 2018.

En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i entre.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereider er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygnings sakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Dette også siden mye av anlegget er fra byggeår.

Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja, men på opprinnelig byggetegninger er det tegnet inn vegg mellom spisestue og stue. Det er åpent mellom disse stuen. Selger opplyser om at vegg kun var en lettvegg. Dette er vurdert til å ikke være søknadspliktig.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 91685518

# Egenerklæring

Erik Børresens alle 29 D, 3015 DRAMMEN

27 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Erik Børresens alle 29 D

**Postadresse**

Erik Børresens alle 29 D

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Selger

Aass, Hege

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Våt dørstokk inn til dusjrom, denne er reparert.

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Reparert fuktig dørstokk

**2.1.2 Årstall**

2026

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Reparert dørstokk

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Tomaz P. Mika

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2026

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Murvegg ble vasket og malt. Dette gjøres med gjevne mellomrom

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Erik Nilsen

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur om våren

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Store snømengder og lekkasje inn i entre gjennom tak, da snø ikke ble fjernet. Reparert av faglærte. Dette er 3-4 år siden.  
Løse fliser på bad har blitt limt av faglærte for ca 5 år siden. Limt en sprekk i gulv på kjøkkenet nå nylig av faglærte.

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 22471418**

# Egenerklærings skjema

Name

**Hege Aass**

Date

**2026-04-27**

Identification



Hege Aass



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:









































Hege Aass

27/04-2026  
08:02:42

BankID OIDC  
High



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense generert
 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Gangfelt avgrensning	 Kjørebane kant	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegbom	 Vegdekke kant
 Vegskulderkant	 Flaggstang	 Steingjerde
 Gjerde	 Loddrett mur	 Trapp
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Bebygd område	 Annet	



Drammen  
kommune

# Reguleringsplaner

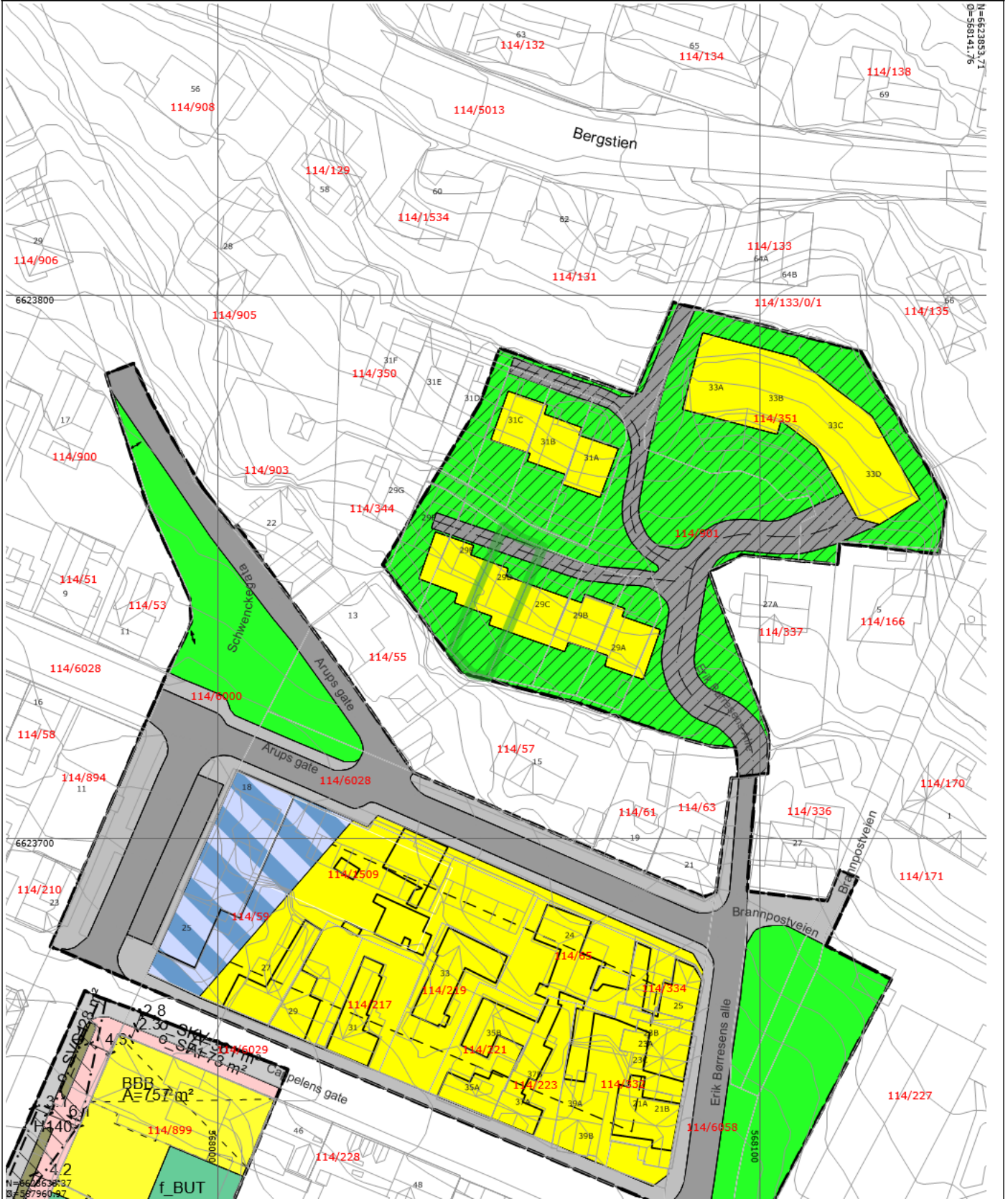
Eiendom: Gnr: 114 Bnr: 341 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Erik Børresens alle 29D  
3015 DRAMMEN





Annen info: REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET LINDBAKKEN.



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Avkjørsel
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Måle- og avstandslinje	 Boligområde	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Parkeringsplass	 Offentlig friområde
 Felles avkjørsel	 Felles grøntareal	 Forretning/Kontor
 Frisikt	 Boligbebyggelse, blokker	 Uteoppholdsarealer
 Kjøreveg	 Fortau	 Annen veggrunn, grøntareal



# Drammen kommune

Utskriftsdato: 28.04.2026

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3301	<b>Gårdsnr.</b>	114	<b>Bruksnr.</b>	341	<b>Festenr.</b>	0	<b>Seksjonsnr.</b>	0
<b>Adresse:</b>	Erik Børresens alle 29D, 3015 DRAMMEN								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

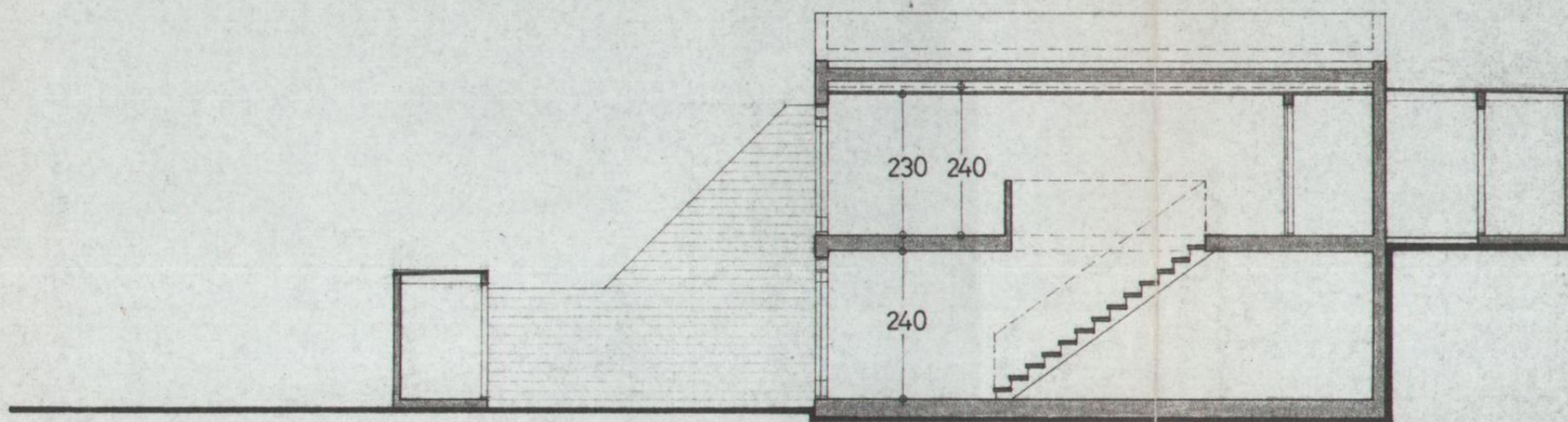
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>	Vi finner ikke ferdigattest i våre arkiver.	

**Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.** Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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



APPROBERT, den 16/10-75  
 Drammen Bygningsråd

Denne tegning og bygningsrådets vedtaks-  
 skriv skal ligge på byggeplassen.

Enhver forandring av tegningen må være  
 godkjent av bygningsseksjonen. Ansvarshaveren  
 må holde bygningskontrollen i løpet av  
 arbeidet om arbeidets gang.



2. 6. 75.

**LINDBAKKEN**

INGENIÖR F. SELMER A/S DRAMMEN

SNITT

MÅL 1/100

DRAMMEN

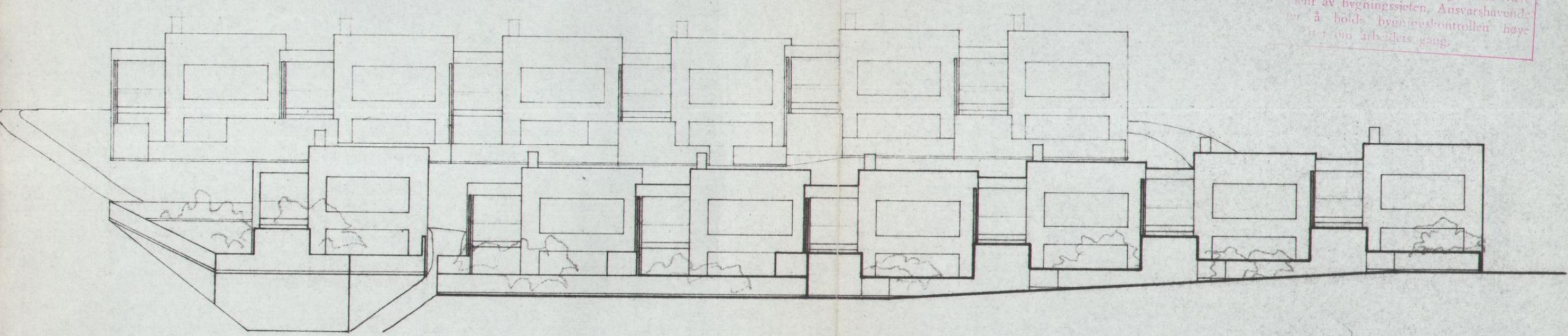
26. 5. 1975

LJÖTERUD - ÖDEGÅRD

ARK. M.N.A.L.

7329

62



APPROBERT, den 16/10.75  
Drammen Bygningsråd

Denne tegning og bygningsrådets vedtaks-  
skriv skal ligge på byggeplassen.

Over forandring av tegningen må være  
godkjent av bygningsrådet. Ansvarshavende  
må holde bygningskontrollen høyt  
oppmerksom på arbeidets gang.

2. 6. 75.

**LINDBAKKEN**  
INGENIÖR F SELMER A/S DRAMMEN

FASADE SYD MÅL 1/200  
DRAMMEN 26. 5. 1975  
LJÖTERUD · ÖDEGÅRD ARK. M.N.A.L.  
7329 65

Byplanrådet i Drammen  
 Framlagt i møte den 29-9-75  
 Sak nr.

**APPROBERT, den 16/10-75**  
**Drammen Bygningsråd**

Denne tegning og bygningsrådets vedtaks-  
 skriv skal ligge på byggeplassen.

Enhver forandring av tegningen må være  
 godkjent av bygningsrådet. Ansvarshavende  
 plikter å holde bygningskontrollen høyt  
 underrettet om arbeidets gang.

Drammen Helseråd  
 J. nr. 623 / 15/8-75

DRAMMEN  
 00613 07.0.75  
 BRANNVESEN

Byplanrådet i Drammen  
 Framlagt i møte den 4-8-75  
 Sak nr. 361

DRAMMEN INGENIØRVESEN  
 J. nr. 1639 23/6-75

DRAMMEN  
 BYGN. RÅD J. Nr. 437/75

DRAMMEN INGENIØRVESEN  
 J. nr.

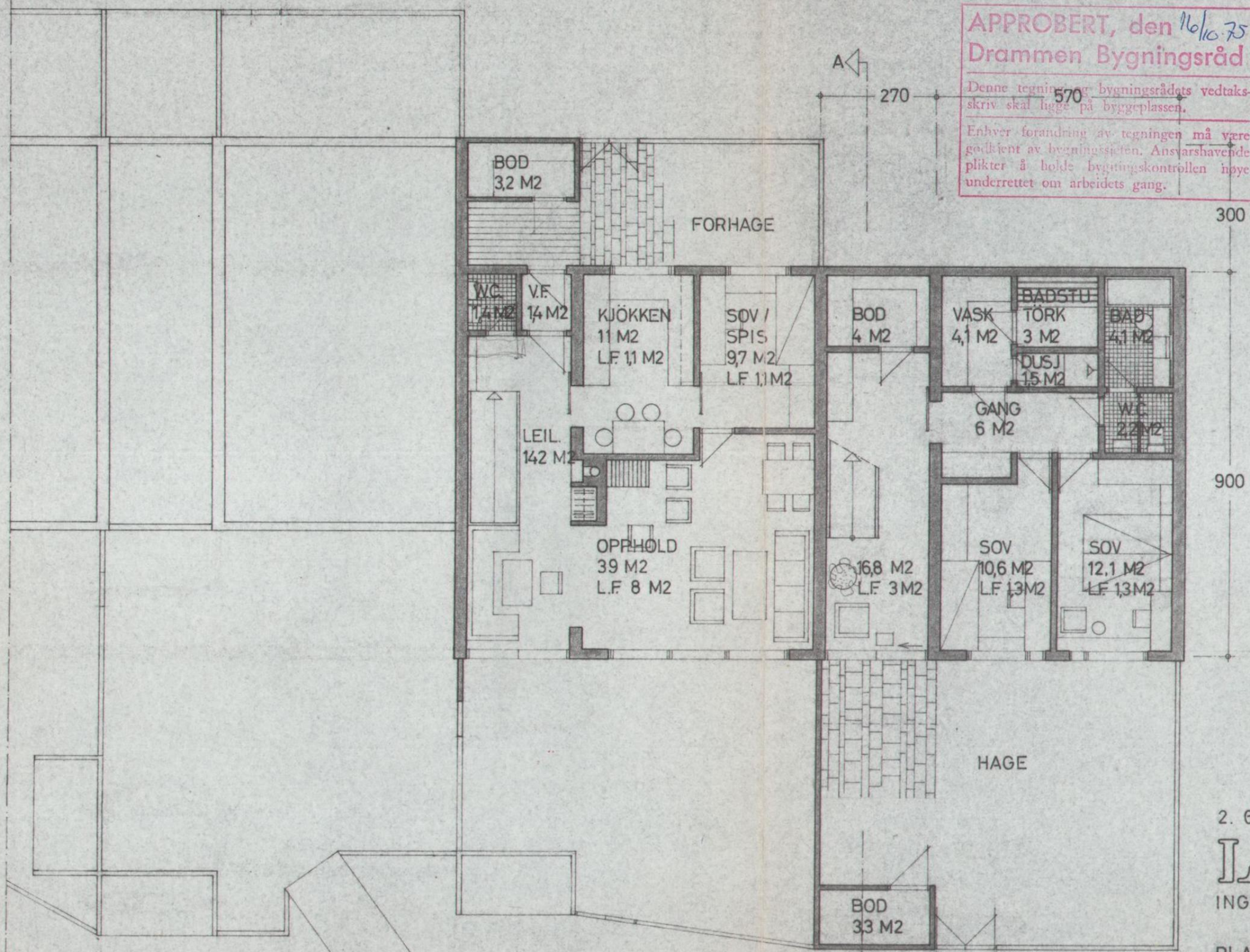
2. 6. 75.

**LINDBAKKEN**  
 INGENIÖR F SELMER A/S DRAMMEN

PLAN MÅL 1/100  
 DRAMMEN 26. 5. 1975  
 LJÖTERUD - ÖDEGÅRD ARK. M. N. A. L.

7229

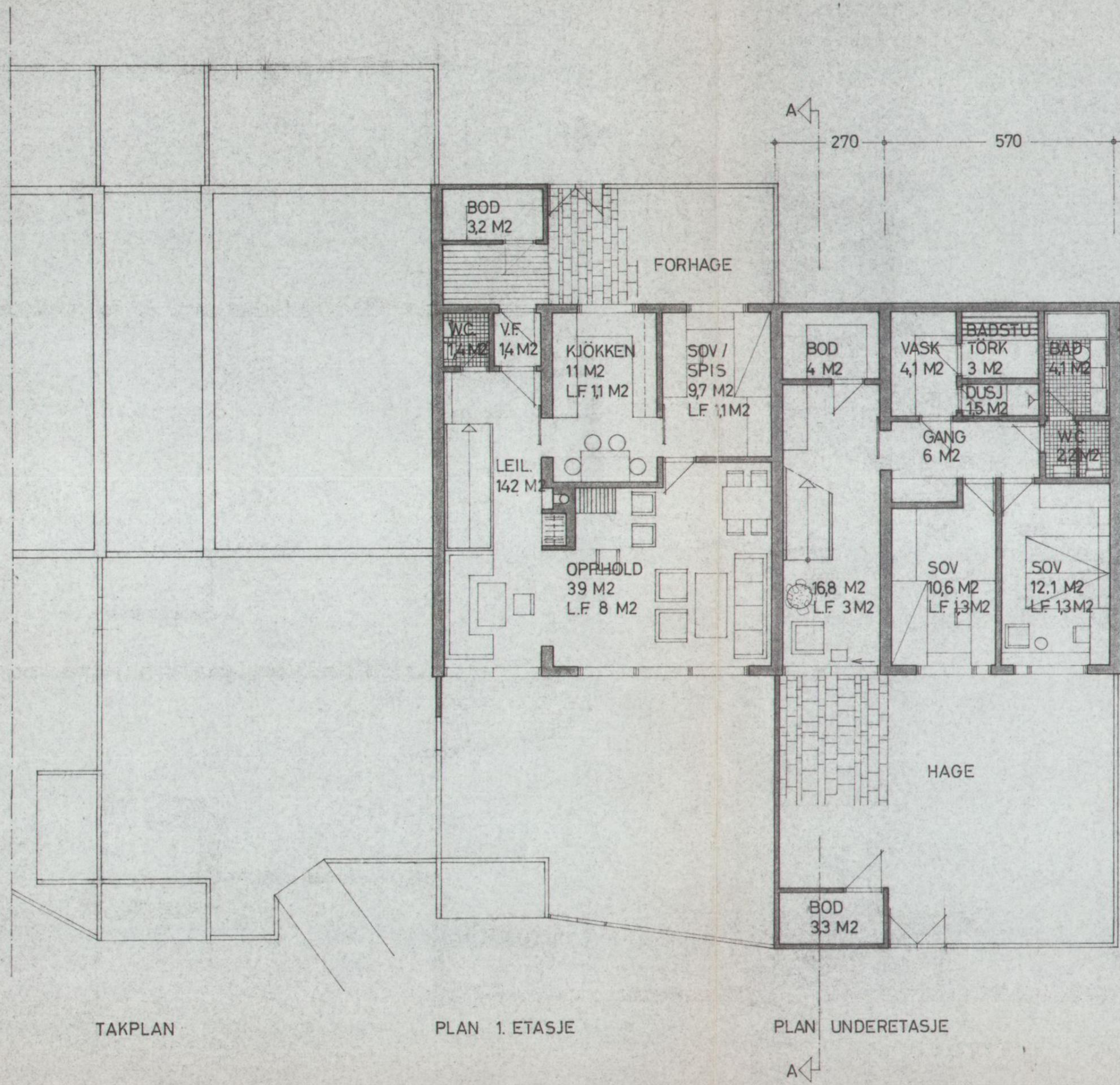
61 2



TAKPLAN

PLAN 1. ETASJE

PLAN UNDERETASJE



**APPROBERT, den 16/10-75**  
**Drammen Bygningsråd**

Denne tegning og bygningsrådets vedtak skal ligge på byggeplassen.

Hver forandring av tegningen må være godkjent av bygningsjefen. Ansvarshaveren skal holde bygningskontrollen opplyst om arbeidets gang.

2. 6. 75.

**LINDBAKKEN**  
 INGENIÖR F. SELMER A/S DRAMMEN

PLAN MÅL 1/100  
 DRAMMEN 26. 5. 1975  
 LJÖTERUD -ÖDEGÅRD ARK. M.N.A.L.

7329 61

TAKPLAN

PLAN 1. ETASJE

PLAN UNDERETASJE

APPROBERT, den 16/10-75  
Drammen Bygningsråd

Denne tegning og bygningsrådets vedtaks-  
skriv skal ligge på byggeplassen.

Enhver forandring av tegningen må være  
godkjent av bygningsrådet. Ansvarshavende  
plikter på arbeid. Bygningsrådet - nye  
arbeidstider og arbeidsgang.

Byplanrådet i Drammen  
Byplanrådet i Drammen  
Framlagt i møte den 29-9-75  
Sak nr.

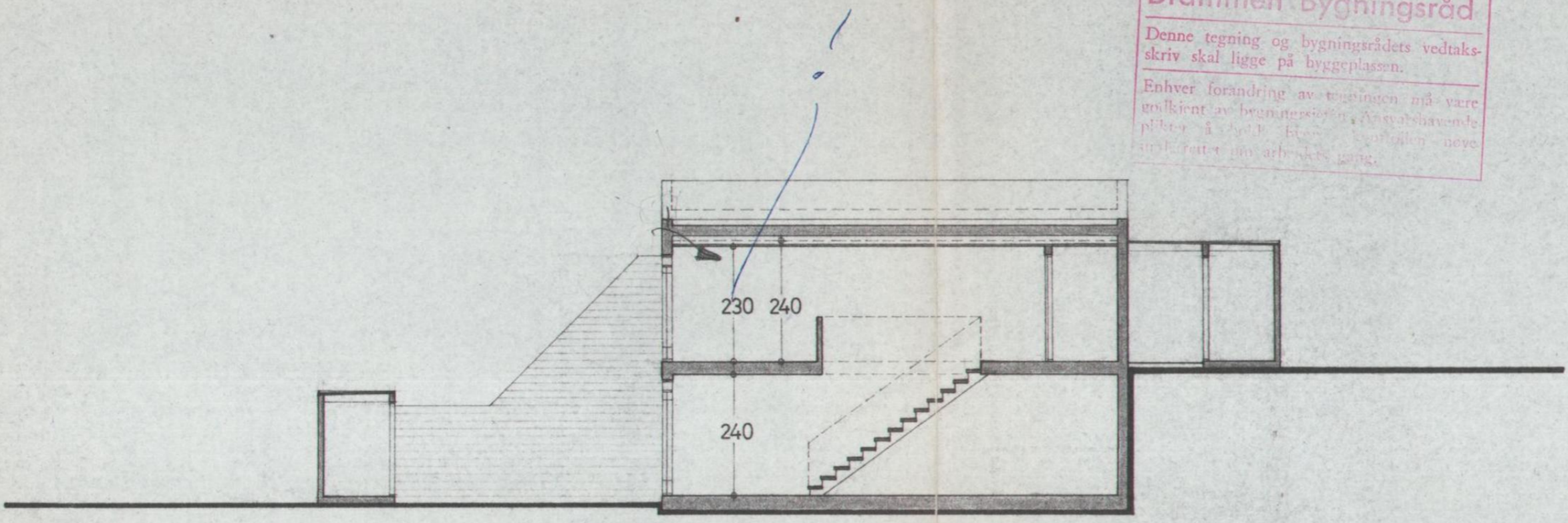
Drammen Helseråd  
J. nr. 623 | 15/8-75

DRAMMEN  
00613 07.8.75  
BRANNVESEN

Byplanrådet i Drammen  
Framlagt i møte den 4-8-75  
Sak nr. 361

DRAMMEN INGENIØRVESEN  
J. nr. 1639 23/6-75

DRAMMEN  
BYGN. RAD J. Nr. 437/75



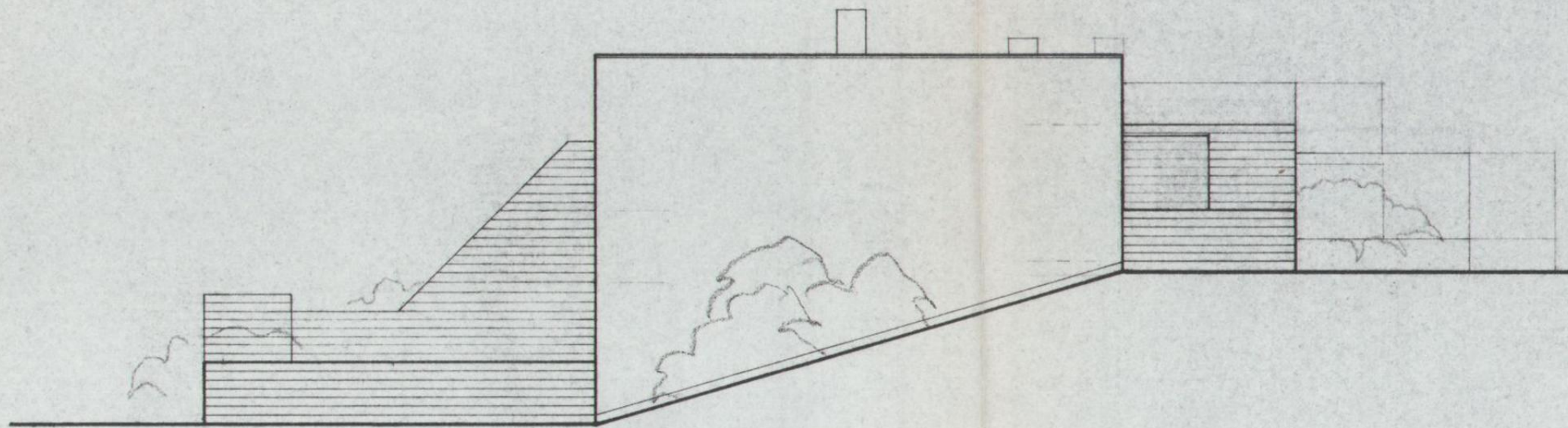
2. 6. 75.

LINDBAKKEN  
INGENIÖR F. SELMER A/S DRAMMEN

SNITT MÅL 1/100  
DRAMMEN 26. 5. 1975  
LJÖTERUD - ÖDEGÅRD ARK. M. N. A. L.

7329

623

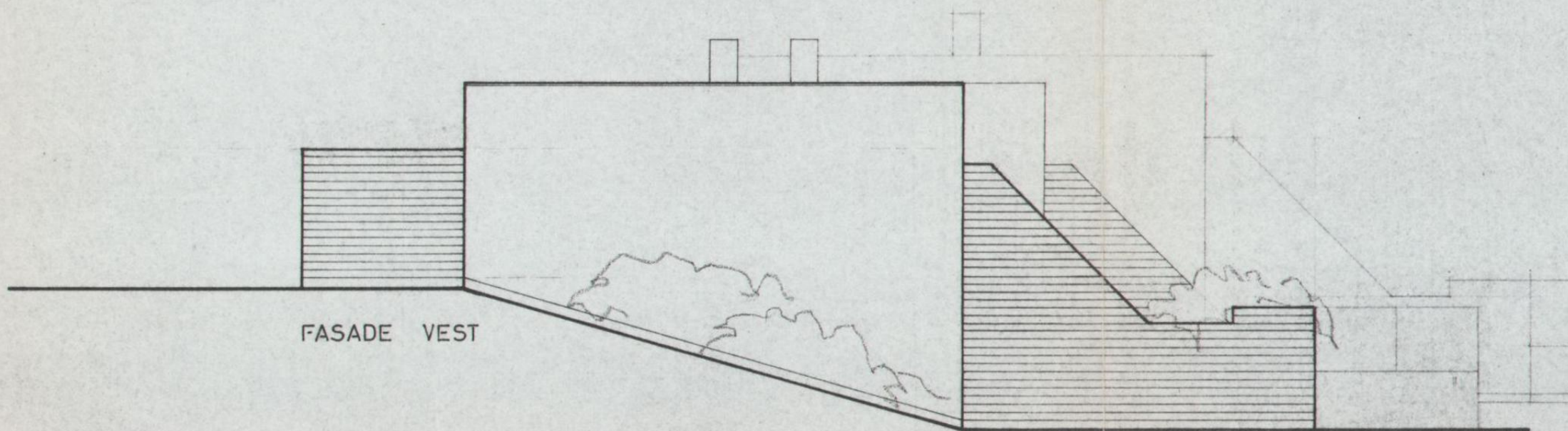


FASADE ÖST

APPROBERT, den 16/10.75  
 Drammen Bygningsråd

Denne tegning og bygningsrådets vedtaks  
 skriv skal ligge på byggeplassen.

Enhver forandring av tegningen må være  
 godkjent av bygningsjefen. Ansvarshaver  
 plikter å holde bygningskontrollen  
 underrettet om arbeidets gang.



FASADE VEST

2. 6. 75.

**LINDBAKKEN**  
 INGENIÖR F SELMER A/S DRAMMEN

FASADER

MÅL 1/100

DRAMMEN

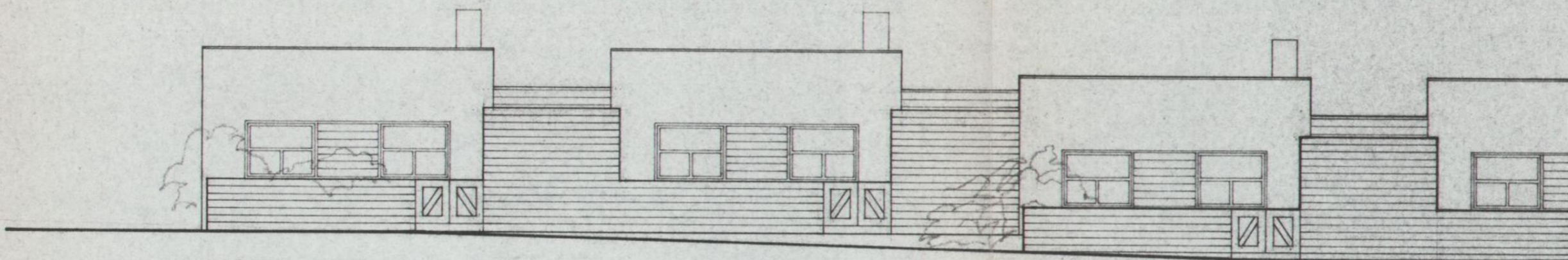
26. 5. 1975

LJÖTERUD - ÖDEGÅRD

ARK. M.N.AL.

7329

64

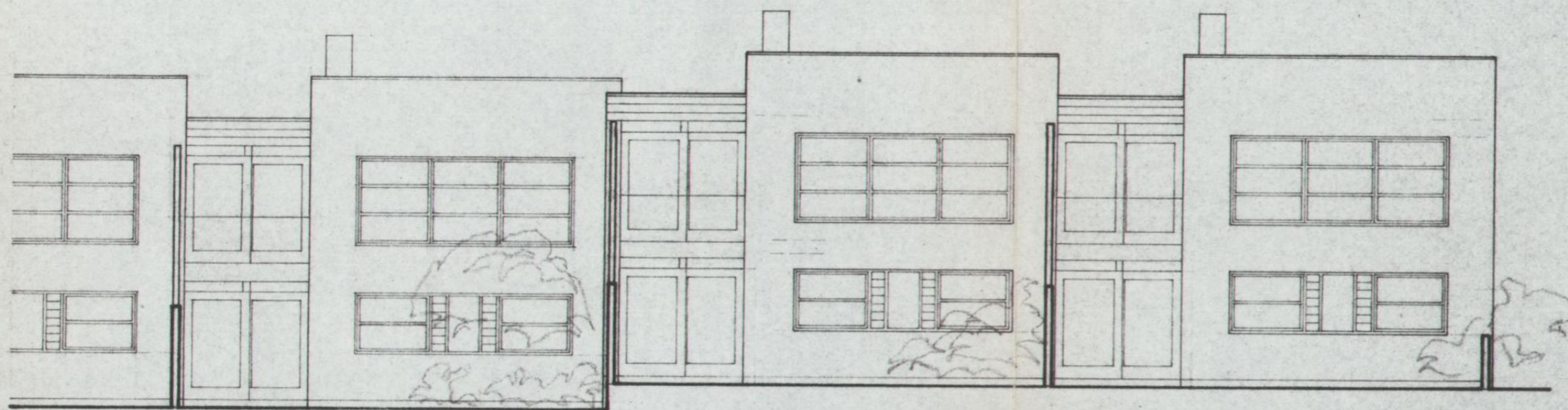


FASADE NORD

APPROBERT, den 16/10-75  
 Drammen Bygningsråd

Denne tegning og bygningsrådets vedtaks  
 brev skal ligge på byggeplassen.

Over forandring av tegningen må være  
 godkjent av bygningsjefen. Ansvarshaveren  
 må holde bygningskontrollen opp  
 forrettet om arbeidets gang.



FASADE SYD

2. 6. 75.

LINDBAKKEN

INGENIÖR F. SELMER A/S DRAMMEN

FASADER MÅL 1/100

DRAMMEN 26. 5. 1975

LJÖTERUD - ÖDEGÅRD ARK. M.N.A.L.

7329

63

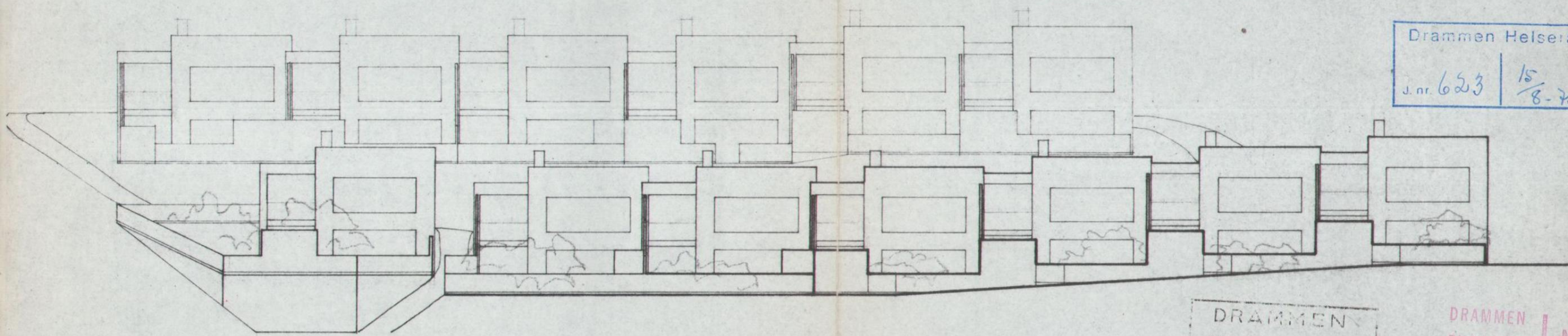
APPROBERT, den 16/10.75  
Drammen Bygningsråd

Denne tegning og bygningsrådets vedtaks-  
skriv skal ligge på byggeplassen.

Enhver forandring av tegningen må være  
godkjent av bygningsrådet. Ansvarshavende  
plott og byggeplattene skal kontrollere  
og godkjenne alle arbeider.

Byplanrådet i Drammen  
Framlagt i møte den 29-9-75  
Sak nr.

Drammen Helseråd  
J. nr. 623 | 15/8-75



DRAMMEN  
00613 07.8.75  
BRANNVESEN

DRAMMEN  
BYGN. RÅD J. Nr. 437/75

DRAMMEN INGENIØRVESEN  
J. nr. 1639 23/6-75

2. 6. 75.

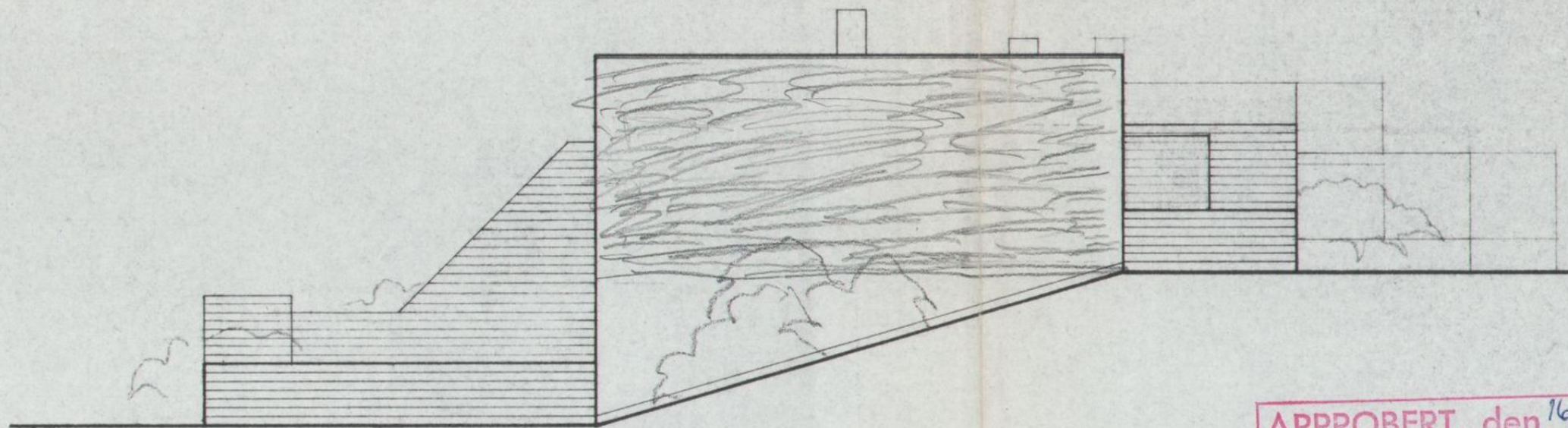
LINDBAKKEN  
INGENIÖR F SELMER A/S DRAMMEN

Byplanrådet i Drammen  
Framlagt i møte den 4-8-75  
Sak nr. 362

FASADE SYD MÅL 1/200  
DRAMMEN 26. 5. 1975  
LJÖTERUD - ÖDEGÅRD ARK. M.N.A.L.

7329

65



FASADE ÖST

**APPROBERT, den 16/10-75**  
**Drammen Bygningsråd**

Denne tegning og bygningsrådets vedtaks-  
 skriv skal ligge på byggeplassen.

Enhver forandring av tegningen må være  
 godkjent av bygningsrådet. Ansvarshavende  
 plikter å holde bygningstrollen nøye  
 underrettet om arbeidets gang.

Byplanrådet i Drammen

Framlagt i møte den 29-9-75

Sak nr.

Drammen Helseråd  
 J. nr. 623 | 15/8-75

DRAMMEN INGENIØRVESEN  
 J. nr. 1639 23/6-75

DRAMMEN  
 00613 07.8.75  
 BRANNVESEN

DRAMMEN  
 BYGN. RÅD J. Nr. 437  
 75

Byplanrådet i Drammen

Framlagt i møte den 4-8-75

2. 6. 75.

Sak nr. 361

**LINDBAKKEN**  
 INGENIÖR F. SELMER A/S DRAMMEN

FASADER

MÅL 1/100

DRAMMEN

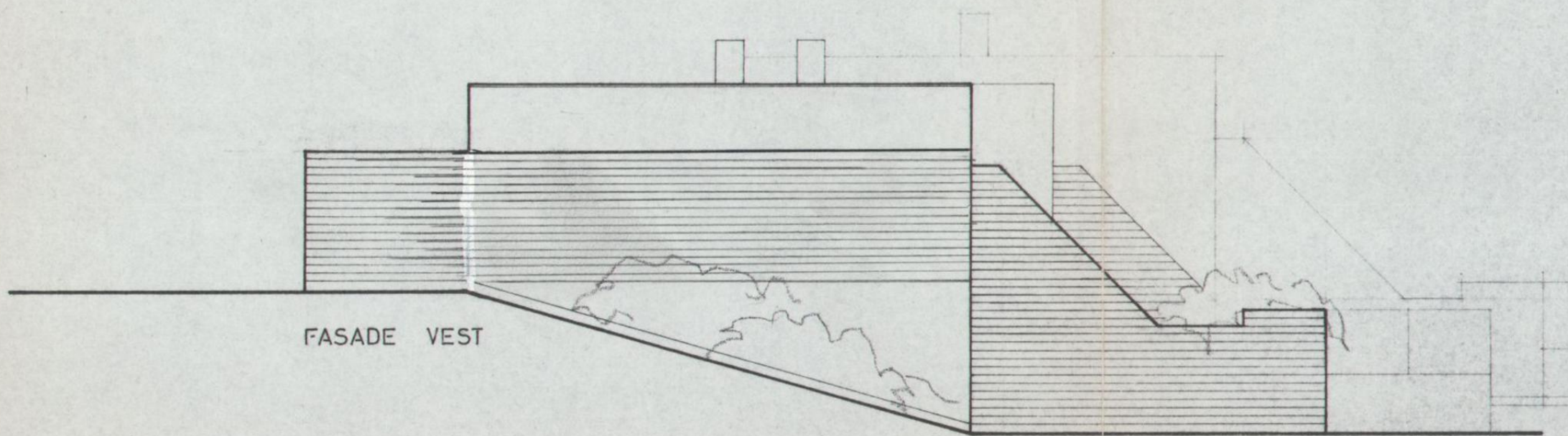
26. 5. 1975

LJÖTERUD - ÖDEGÅRD

ARK. M.N.AL.

7229

64



FASADE VEST

Byplanrådet i Drammen  
 Framlagt i møte den 29-9-75  
 Sak nr.

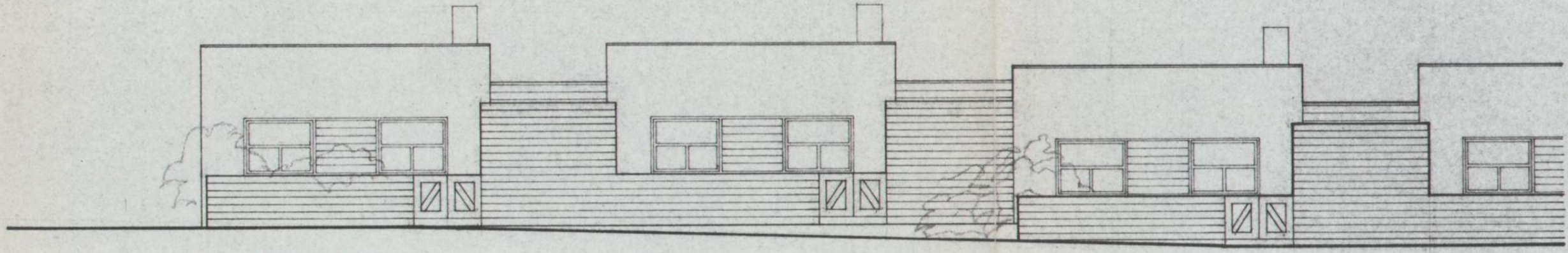
L. armen Helseråd  
 J.nr. 623 | 15/8-75

DRAMMEN  
 00613 07.8.75  
 BRANNVESEN

Byplanrådet i Drammen  
 Framlagt i møte den 4-8-75  
 Sak nr. 361

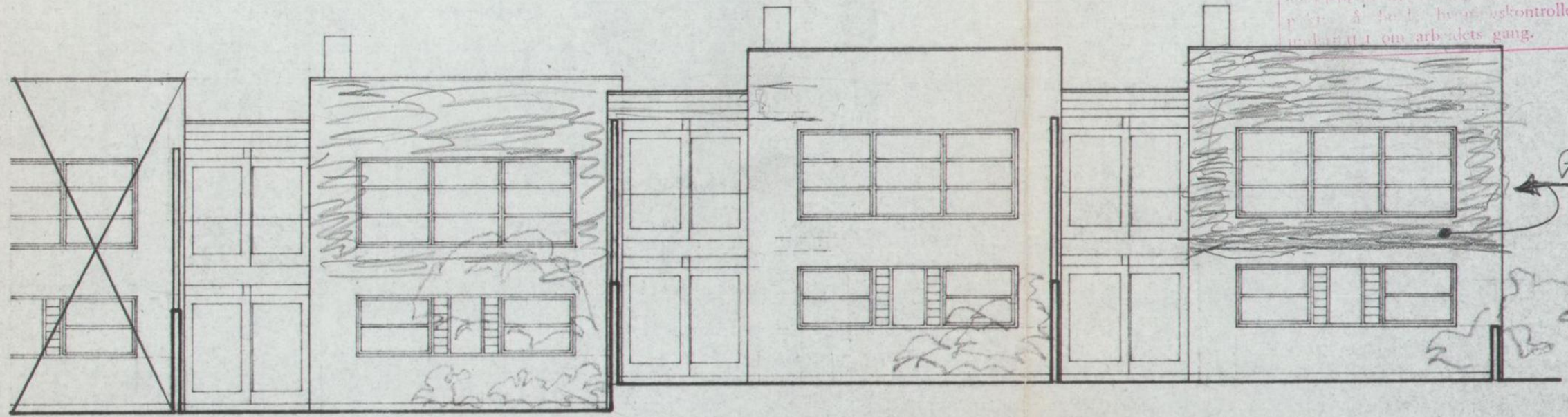
DRAMMEN INGENIØRVESEN  
 J.nr. 1639 23/6-75

DRAMMEN  
 BYGN.RÅD J.Nr. 437  
 75



FASADE NORD

**APPROBERT, den 16/10-75**  
**Drammen Bygningsråd**  
 Denne tegning og bygningsrådets vedtaks-  
 skriv skal ligge på byggeplassen.  
 Enhver forandring av tegningen må være  
 godkjent av bygningsrådet. Ansvarshavende  
 på tegning og bygningsrådets vedtak må  
 godkjenne og kontrollere nøye  
 arbeidet og arbeidets gang.



FASADE SYD

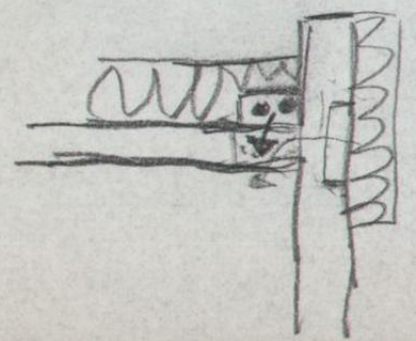
2. 6. 75.

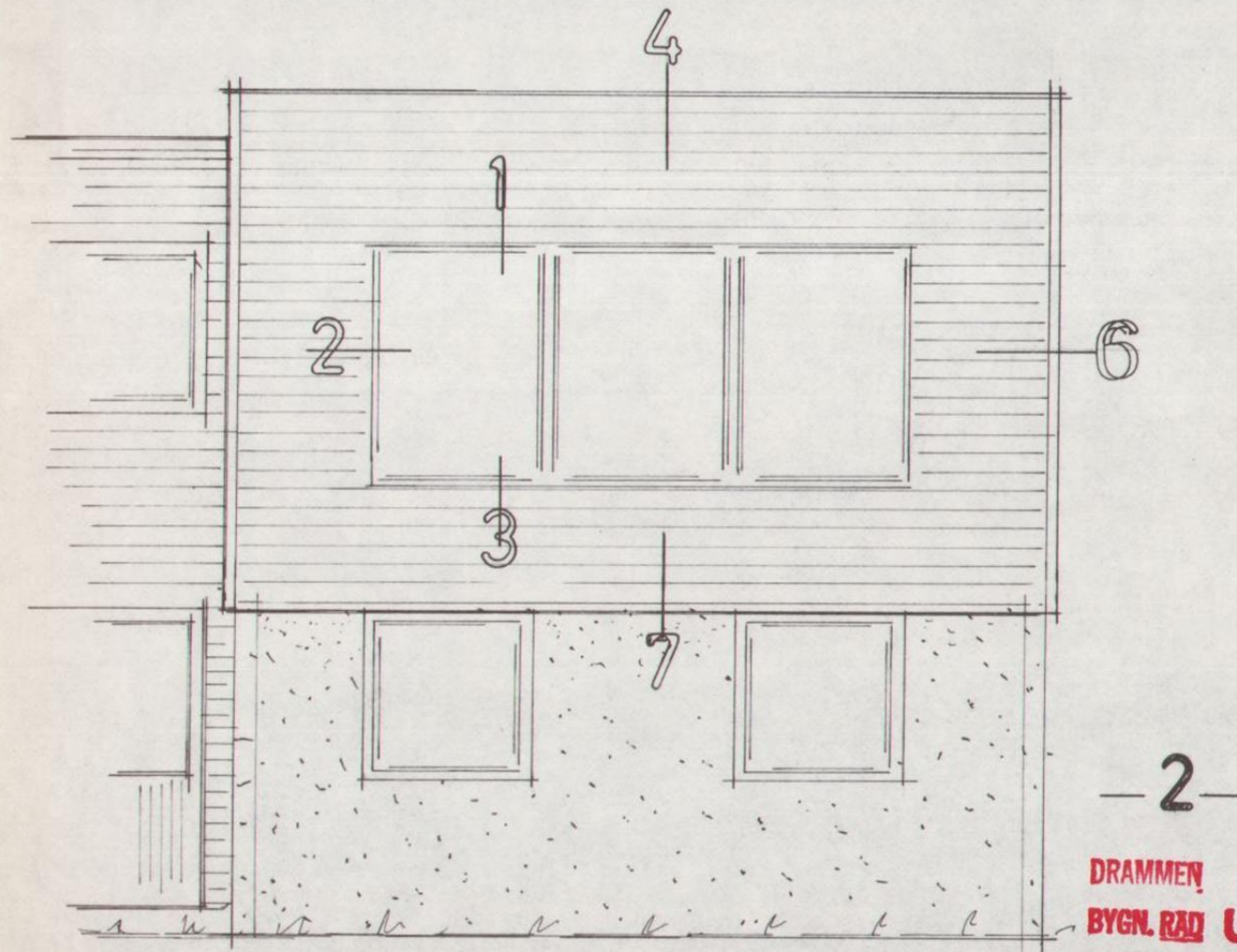
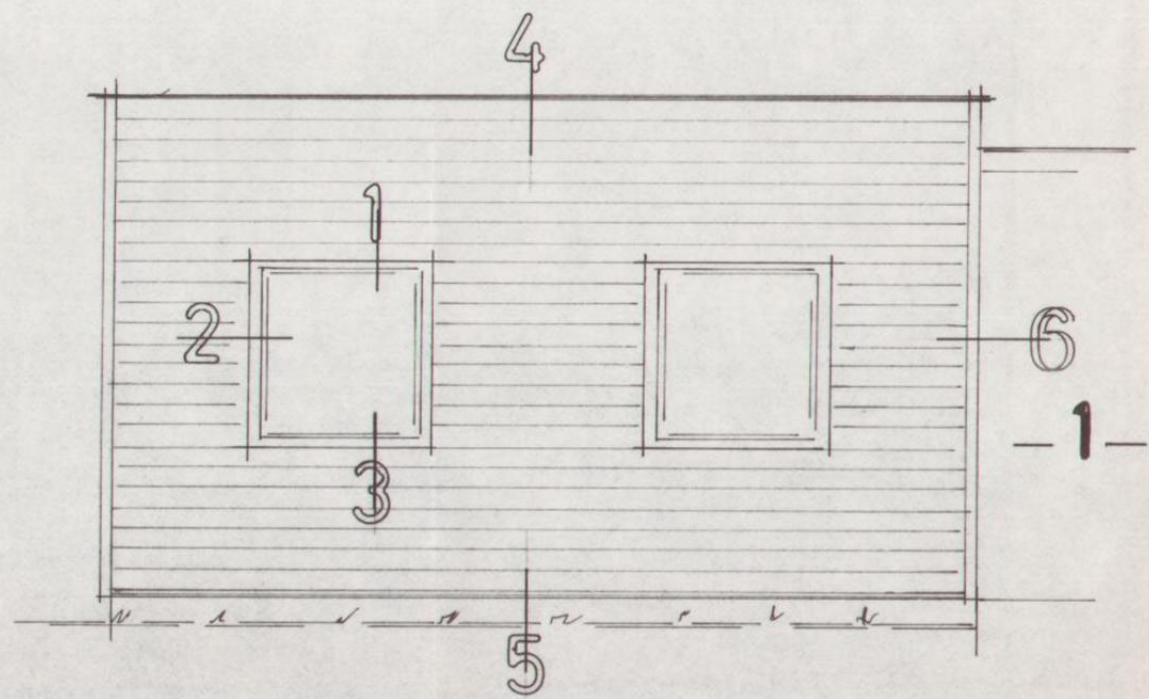
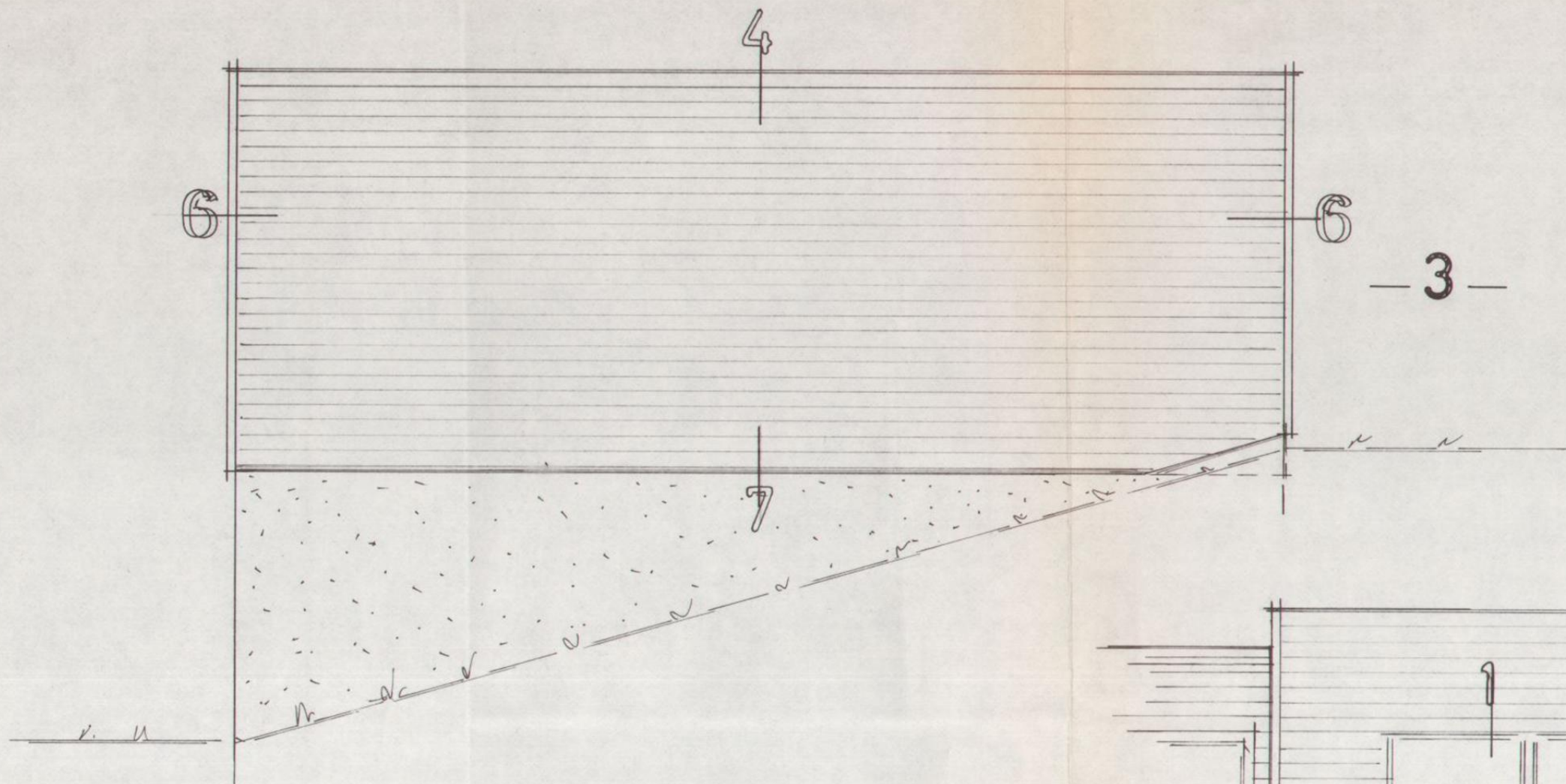
**LINDBAKKEN**  
 INGENIÖR F SELMER A/S DRAMMEN

FASADER MÅL 1/100  
 DRAMMEN 26. 5. 1975  
 LJÖTERUD - ÖDEGÅRD ARK. M.N.A.L.

7329

63





DRAMMEN  
BYGN. RAD J. NR. 437/75

LINDBAKKEN - REKKEHUS.  
PANELE BETONGVEGGER.  
FASADER. MÅL 1:5 2/7-79 RLL.

JJ/BE

359/75  
437/75

503.1

Ing. F. Selmer A/S  
Konnerudgt. 3

3000 DRAMMEN.

Ang. Schwenckegt. 20 og 20A, ing. F. Selmer A/S, 2 stk. boligbygg  
med 12 og 13 leiligheter.

---

Hermed gis De bruksrett for ovennevnte to boligbygg.

Ferdigbefaring vil bli holdt etter nærmere avtalt tid når  
utvendige arbeider er fullført.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 20. okt. 1977  
bygningssjefen

Erling Rustad

---

Jonn Jensen




























A 09 B I / 16808238

Geomatikk

114/350, 114/349, 114/348, 114/34



# Tegnforklaring

	Matrikkelnummer		MatrikkelnummermedSnr		Husnummer med bokstav
	Husnummer		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkingskurve
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsteig		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for båndleggingssoner		Grense for faresoner
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Ras- og skredfare
	Flomfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
	Blågrønnstruktur - Nåværende				

# Finansierings spørsmål

Erik Børresens alle 29 D, 3015 DRAMMEN

27 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Erik Børresens alle 29 D

### Postadresse

Erik Børresens alle 29 D

### Enhetsnummer

## Informasjon om selger

### Selger

Aass, Hege

## Våtrom

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Reparert fuktig dørstokk

#### 2.1.2 Årstall

2026

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparert dørstokk

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tomaz P. Mika

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

Banklån  Arv  Oppsparte midler  Ønsker ikke å oppgi  I regi av borettslaget/sameiet  Annet

## Tak, yttervegg og fasade

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2026

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Murvegg ble vasket og malt. Dette gjøres med gjevne mellomrom

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Erik Nilsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

Banklån  Arv  Oppsparte midler  Ønsker ikke å oppgi  I regi av borettslaget/sameiet  Annet



Adresse

**Erik Børresens alle 29D, 3015 DRAMMEN**

Dato for energimerking  
**07.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-292209**

Bygningskategori  
**Småhus**

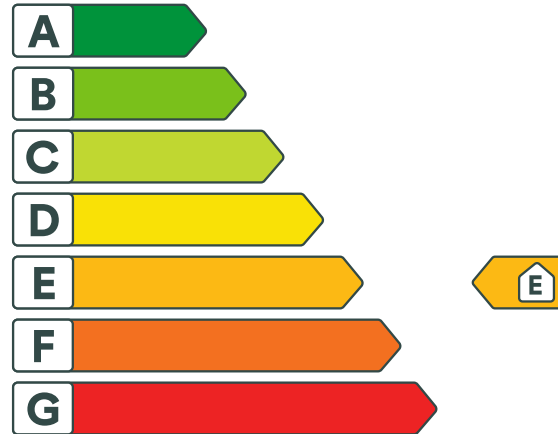
Bygningsnummer  
**158510154**

Gårdsnummer  
**114**

Bruksnummer  
**341**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1975**

Bygningstype  
**Rekkehus**

Bruksareal  
**143,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**140,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon  
**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**251,85 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**261,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**36 606 kWh**



## Erik Børresens alle 29D, 3015 DRAMMEN



### Detaljering

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>	



## Erik Børresens alle 29D, 3015 DRAMMEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>