

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Larvikgaten 22 , 3112 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1006, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1735

Referansenummer: NH7869

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig oppført i 1947 over to etasjer med kjeller og loft.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder, og det er gjennomført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak over tid, blant annet takteking, utskifting av enkelte vinduer, oppgraderinger av enkelte overflater og installasjon av varmepumpe.

Boligen bærer imidlertid preg av alder på flere bygningsdeler, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Flere konstruksjoner og installasjoner har nådd eller passert en vesentlig del av forventet levetid.

Våtrommene i boligen er fra rundt 1976 og fremstår med eldre konstruksjoner uten dokumentert fornyelse av tettesjikt eller membran. Forventet levetid på membranløsninger, sluk og tekniske installasjoner vurderes å være overskredet, og full rehabilitering må påregnes.

Det er registrert indikasjoner på fuktinntrenging i kjellerkonstruksjoner, samt mangelfull eller manglende utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert inneklime, og fremtidige tiltak på drenering og fuktsikring bør påregnes.

Yttervegger og utvendig trekledning har stedvis værslitasje og enkelte råteskader i kledningsbord. Det er også registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Eldre vinduer og ytterdører har passert store deler av forventet levetid og vil kunne kreve utskifting over tid.

Det er registrert avvik ved pipe og ildsteder etter kontroll fra feiervesenet. Disse forholdene må utbedres og kontrolleres av feiervesenet før normal bruk av fyringsanlegget.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereder er av eldre dato og har passert vesentlig del av forventet brukstid. Utskifting må påregnes på sikt.

Når det gjelder øvrige forhold ved boligen henvises det til beskrivelser under de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført etter byggeskikken og forskriftene som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, ventilasjon, inneklime og brannsikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertakspapp og dobbelkrummet betongstein fra 1999.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1999.

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

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig bratt trapp i 2. etg.

Hele loftet er gulvet, og det er ikke mulig å se tykkelse på isolasjon eller dampspærre mot underliggende himling.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977/78/79/90.

Glassruter i enkelte vinduer skiftet i 2016 og 2023, men rammen er av eldre dato.

Kjellervinduer og takvinduer med enkle glass fra byggeår.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020 i soverom 1 i 2. etasje, fra 2015 i stue 1 i 1. etasje og fra 2012 på kjøkken i 2. etasje.

Ytterdører av tre med glassfelt, av eldre dato.

Enkel vestvendt platting i hage på ca. 23 m². Plattingen er ifølge eier opprinnelig fra 2012 og ble flyttet fra tidligere plassering på campingplass og montert på eiendommen i 2024.

Terrassebord i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser.

Terrasse mot øst på ca. 18 m². Opprinnelig oppført i 1981 og

fundamentert på pussede lecablokker. Bjelkelag i trykkimpregnert tre. Terrassebord er skiftet i 2024.

Stående malt rekkverk.

Utvendig betongtrapp med skifer i trinn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett, vegg-til-vegg tepper og belegg.

Vegger har panelplater og tapetserte flater.

Tak har malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Boligen har to teglsteinspiper fra byggeår.

Sotluker i kjeller og feieluker på loft.

Vedovner i begge etasjer til begge piper.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye

fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.

Tepper i trinn og rekkverk montert i trapp til 2. etg.

Belegg i trinn til kjeller.

Det er innvendige malte dører, hovedsakelig glatte med påførte profiler, og enkelte med tapetsert flate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etg. fra rundt 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av plast.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Hulltaking er foretatt fra stue 1 uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. fra 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av eldre støpejern.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn og badekar.

Lufteventil i vegg og tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Gulv av betong og vegger av malt mur/betong.
Rommet ble benyttet som bod/lagringsplass ved befarings, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det finnes sluk i gulvet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1991 i 1. etg. med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøleskap og frittstående komfyr.
Det er kjøkkenventilator fra 1991 over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i 2. etg. som kan være fra rundt 1970, med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Det er frittstående kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator fra rundt 1970 over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg. med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Avtrekksvifte i vegg.

Toalettrom i 2. etg. med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling.
Rommet inneholder gulvmontert toalett og panelovn.
Lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Støpekran plassert i vaskekjeller.
Innvendig avløp er av støpejern.
Stakeluke i vaskekjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe i stue 1 i 1. etg. montert i 2020 (produksjonsår 2016).
Stråleovner på bad.
Veggmonterte panelovner.
Vedovner.
Varmtvannsbereider på 300 liter fra 1975, plassert i kjellerbod.
Sikringsskap for hele boligen er plassert i entré i 2. etg.
Sikringer består av 12 automatsikringer i henhold til kursfortegnelse og 63A skruhovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Utfra byggeår drenert med rør av betong for taknedløp.
Grunnmur oppført i betong og naturstein/gråstein fra byggeår, pusset på overflater.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Støttemur oppført i gråstein og betong.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Utvendige avløpsrør av støpejern. Avløpet er ifølge eier ført til septiktank på eiendommen med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

1. etasje:

Dør fra trapp direkte inn i entré er lukket igjen.

Opprinnelig spiskammer fra byggetegninger er fjernet og inngår i dag som en del av kjøkkenet.

To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

Vegg mellom stue og spisestue er fjernet slik at rommene i dag fremstår som én stue.

2. etasje:

Vegg i entré er fjernet.

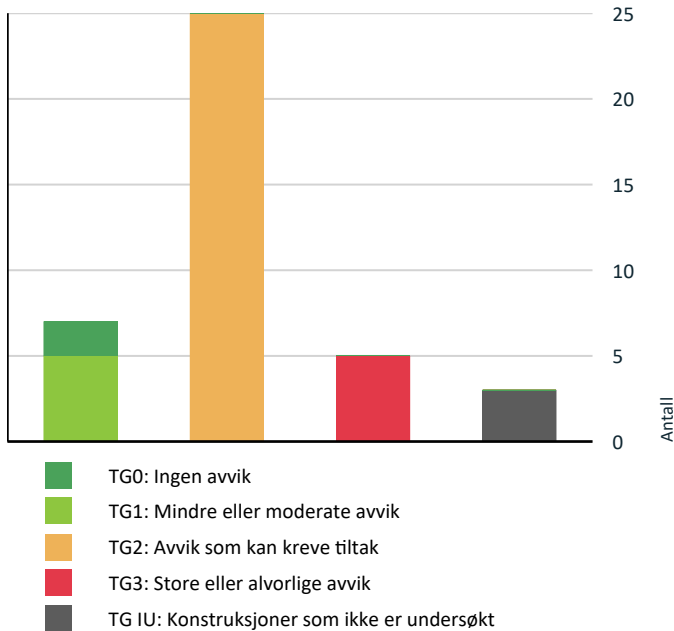
Tegnet dør mellom soverom 3 og stue er lukket igjen.

To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

Det foreligger ikke opplysninger om de utførte endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Ved endring fra tilleggsdel (for eksempel bod eller kott) til hoveddel (for eksempel bad eller soverom) kan det foreligge krav om søknad til kommunen.

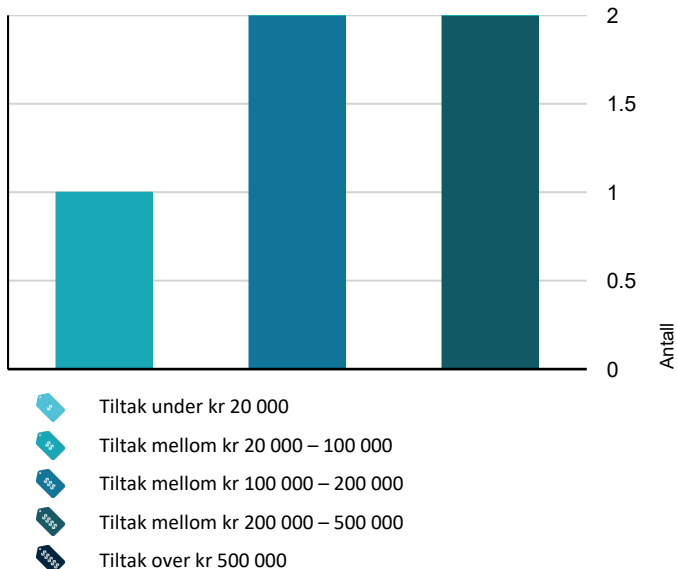
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid halvparten av boligen siden 1975 og hele boligen siden 1984. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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















! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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


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

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1947

Kommentar

Årstall ifølge eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med undertakspapp og dobbelkrummet betongstein fra 1999.

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

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1999.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Ifølge eier er de fleste veggene blitt etterisolert fra innsiden i flere omganger mellom 1976 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket kledningsbord. Noe råte i er påvist i bunn av enkelte kledningsbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er behov for utvendig vedlikehold og enkelte utskiftninger av ytterkledning.
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i bunn av kledningsbord.



Værslitt/oppsprukket kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig bratt trapp i 2. etg.
Hele loftet er gulvet, og det er ikke mulig å se tykkelse på isolasjon eller dampsperre mot underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftet har ingen ventilering utover enkelte borede hull i nedre del mot raft og åpning av takvinduer.
Det er enkelte fuktskjolder i undertak rundt piper. Ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny taktekking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.



Ingen lufting i nedre del mot raft.



Ikke målt noe unormalt med fukt ved eldre fuktskjolder.

Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977/78/79/90.
Glassruter i enkelte vinduer skiftet i 2016 og 2023, men rammen er av eldre dato.
Kjellervinduer og takvinduer med enkle glass fra byggeår.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Et kjellervindu har sprukket glass og det er noe kondens på glass. Vindu mot øst i trapp er punktert og lukker ikke.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer bør skiftes ut, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Vinduer - 2

Kommentar

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020 i soverom 1 i 2. etasje, fra 2015 i stue 1 i 1. etasje og fra 2012 på kjøkken i 2. etasje. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdører av tre med glassfelt, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert noe værslitt treverk, og boddør går tregt.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdørene er jevnlig vedlikeholdt og fungerer, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Enkel vestvendt platting i hage på ca. 23 m². Plattingen er ifølge eier opprinnelig fra 2012 og ble flyttet fra tidligere plassering på campingplass og montert på eiendommen i 2024.

Terrassebord i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser.

Terrasse mot øst på ca. 18 m². Opprinnelig oppført i 1981 og fundamentert på pussede lecablokker. Bjelkelag i trykkimpregnert tre. Terrassebord er skiftet i 2024.

Stående malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt treverk på rekkverk, samt løst pusslag på fundament.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt treverk på rekkverk bør utbedres og løst pusslag på fundament bør repareres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for råte og sikre konstruksjonens stabilitet.

Tilstandsrapport



Løst pusslag.



Værslitt toppbord.

Utvendige trapper

Kommentar

Utvendig betongtrapp med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappen har noen slitte flater og det er noe løs puss mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har behov for vedlikehold på overflater.



Løs puss.

INNENDIG

Overflater

Kommentar

Gulvene har laminat, parkett, vegg-til-vegg tepper og belegg.
Vegger har panelplater og tapetserte flater.
Tak har malte takessplater.

Overflater i 2. etg. er stort sett fra 1978, et soverom pusset opp nyere tid.

En del nye overflater i 1. etg. i stuer og soverom i 2021.

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

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Overflater - 2

Kommentar

Gjelder deler av overflatene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i enkelte gulv.
Stedvis er det flater som bærer preg av elde og slitasje.
Noe sprekker og avrevet tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Sprekk i veggflate

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i begge stuene i 1. etg. og to soverom i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:
13 mm innenfor 2 m i stue 2 i 1. etg.
10 mm innenfor 2 m i soverom 3 i 2. etg.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 3 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har to teglsteinspiper fra byggeår.
Sotluker i kjeller og feieluker på loft.
Vedovner i begge etasjer til begge piper.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Følgende avvik ble avdekket av feier 14.12.2023:

Søndre skorstein:

Teglskorstein i 2. etasje er kledd inn på én side. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og ha minst 10 cm avstand til brennbart materiale. I kjeller stikker røykrøret fra Jøtul 501 inn i røykløpet i skorsteinen. Røykrøret skal avsluttes jevnt med røykløpets innvendige kant.

Ildsted – kjøkken, 1. etasje

Mangler feieluke på røykrøret fra ildstedet (Eidsfoss) ved retningsendring.

Ildstedet er feil montert. Avstand til brennbart materiale skal være minimum 60 cm.

Hvelvplate i brennkammeret i ildstedet er defekt.

Nordre skorstein:

Skorsteinen har noe dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De påviste avvikene må utbedres. Etter utførte tiltak bør fyringsanlegget kontrolleres og godkjennes av feiervesenet.

Dersom avvikene ikke utbedres kan det medføre redusert brannsikkerhet ved bruk av fyringsanlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vedovn for nærme brennbart materiale.



Mangler ubrennbar plate på gulv i front av ovn.

TG-2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Forhøyet fukt i kjellermur kan medføre økt risiko for mugg- og råteskader på tilstøtende treverk samt påvirke innklimaet negativt.

Tilstandsrapport



Synlig saltutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.
Tepper i trinn og rekkverk montert i trapp til 2. etg.
Belegg i trinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på overflater og trinn med knirk.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold er påregnelig med tiden.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Det er innvendige malte dører, hovedsakelig glatte med påførte profiler, og enkelte med tapetsert flate.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for innvendige dører er oppbrukt. Det er registrert noe bruksslitasje, og enkelte dører går noe i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av enkelte dører kan være aktuelt. Ellers må normal vedlikehold og utskifting påregnes over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Bad/vaskerom i 1. etg. fra rundt 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av plast.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuksikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt fra stue 1 uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Badet i 2. etg. fra 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av eldre støpejern.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn og badekar.

Luftventil i vegg og tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig funksjon i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Kommentar

Vaskekjeller fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Inneholder skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Gulv av betong og vegger av malt mur/betong.

Rommet ble benyttet som bod/lagringsplass ved befarings, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det finnes sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning fra 1991 i 1. etg. med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøleskap og frittstående komfyr.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner og løsninger som er vanlig på nyere kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer, men utskiftning eller oppgradering må påregnes over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator fra 1991 over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning i 2. etg. som kan være fra rundt 1970, med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Det er frittstående kjøleskap og komfyr.

Tilstandsrapport

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner og løsninger som er vanlig på nyere kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer, men utskiftning eller oppgradering må påregnes over tid.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator fra rundt 1970 over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom i 1. etg. med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom i 2. etg. med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder gulvmontert toalett og panelovn. Lufterventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Løs tapet i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i vaskekjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Innvendig avløp er av støpejern.
Stakeluke i vaskekjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Det er flere oppholdsrom uten ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG IU Oppvarming

Kommentar

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1 i 1. etg. montert i 2020 (produksjonsår 2016).

Stråleovner på bad.

Veggmonterte panelovner.

Vedovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1975, plassert i kjellerbod.

Årstall: 1975

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var lagret en del gjenstander rundt berederen ved befaring, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det er sluk i gulvet. Forholdet bør undersøkes nærmere når rommet er ryddet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap for hele boligen er plassert i entré i 2. etg.

Sikringer består av 12 automatsikringer i henhold til kursfortegnelse og 63A skruhovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Inntakskabel og innmat i sikringsskap oppgradert i 1974. Det meste av anlegg er oppgradert i årene fra 1974 og 2020.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

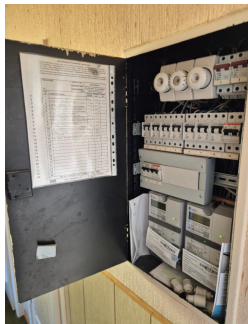
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle sikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

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

Utfra byggeår drenert med rør av betong for taknedløp.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleretasje. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur oppført i betong og naturstein/gråstein fra byggeår, pusset på overflater. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis riss i pusslag på grunnmur, sprekk i mur under kjellervindu og mindre avskalling i puss mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker, riss og avskalling i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekker utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekk i mur.



Riss i pusslag.

TG 3 Forstøtningsmurer

Kommentar

Støttemur oppført i gråstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist større sprekker og forskyvninger i støttemuren. Muren har tydelige tegn til konstruktiv svikt og betydelig nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene kan føre til ytterligere deformasjon og i verste fall sammenbrudd av deler av muren. Det anbefales å utføre tiltak. I praksis vil dette normalt innebære riving av eksisterende mur og oppføring av ny støttemur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Støttemur mot vei.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghorhold

Kommentar

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Tilnærmet flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør av støpejern. Avløpet er ifølge eier ført til septiktank på eiendommen med overløp til offentlig avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG 2 Septiktank

Kommentar

Septiktanken er av betong av eldre dato.

Tanken er nedgravd i hagen på vestsiden av boligen.

Septiktanken ble opplyst tømt av kommunen våren 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunnen.

TG IU Oljetank

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 84 cm er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 11 cm er over dagens krav på 10 cm.
Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp eller utvendig trapp.
Det mangler håndløpere i innvendige trapper.

Rekkverkshøyde på terrassen er under dagens krav på 1,0 m.

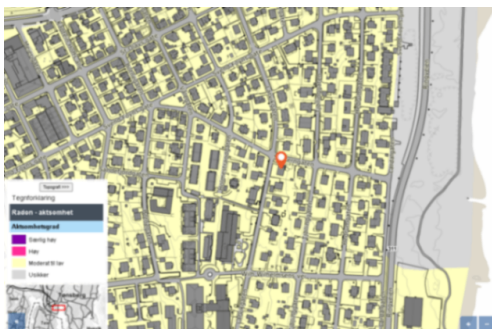
Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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

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

Rekkverk bør monteres i utvendig trapp og i kjellertrapp, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Radonkart.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

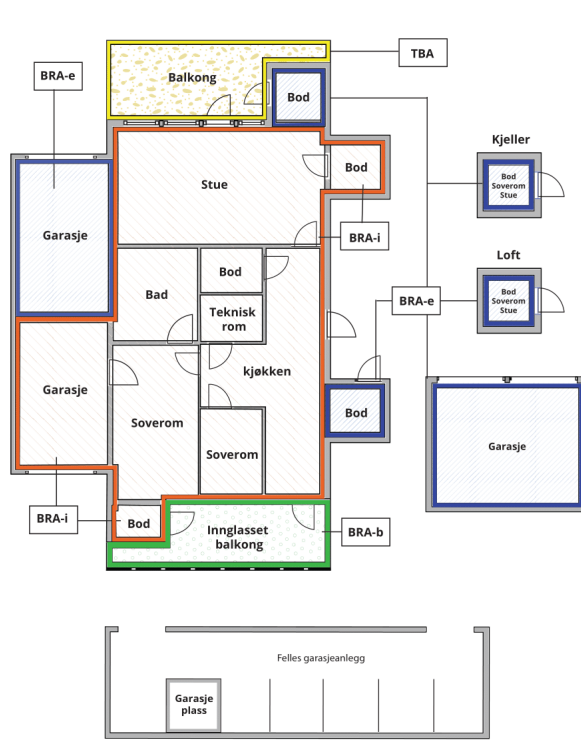
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	93			93	41
2. etasje	90			90	
Kjeller	84			84	
Loft	22			22	
SUM	289				41
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, mellomgang, entré, toalettrom, kjøkken, gang, bad/vaskerom, stue 1, stue 2, soverom		
2. etasje	Trapperom, entré, soverom 1, toalettrom, kjøkken, kott, gang, bad, soverom 2, stue, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, gang, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskekjeller		
Loft	Lagringsloft		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 4,8 m²
Mellomgang: 3,3 m²
Entré: 4 m²
Kjøkken: 10,6 m²
Gang: 2,5 m²
Bad/vaskerom: 4,2 m²
Stue 1: 13,1 m²
Stue 2: 33,3 m²
Soverom 2: 10,2 m²

Areal 2. etg.
Trapperom: 1,5 m²
Entré: 5,6 m²
Toalettrom: 1,1 m²
Kjøkken: 9,5 m²
Kott: 0,9 m²
Gang: 2,5 m²
Bad: 4,2 m²
Soverom 1: 13,5 m²
Stue: 18,6 m²
Soverom 2: 10,5 m²
Soverom 3: 14,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

1. etasje:

Dør fra trapp direkte inn i entré er lukket igjen.

Opprinnelig spiskammer fra byggetegninger er fjernet og inngår i dag som en del av kjøkkenet.

To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

Vegg mellom stue og spisestue er fjernet slik at rommene i dag fremstår som én stue.

2. etasje:

Vegg i entré er fjernet.

Tegnet dør mellom soverom 3 og stue er lukket igjen.

To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

Det foreligger ikke opplysninger om de utførte endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Ved endring fra tilleggsdel (for eksempel bod eller kott) til hoveddel (for eksempel bad eller soverom) kan det foreligge krav om søknad til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

 Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Eva Margrethe Hammarstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1006	78		0	670.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Larvikgaten 22

Hjemmelshaver

Hammarstrøm Eva Margrethe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Larvikgaten 22, 3112 TØNSBERG

Dato for energimerking

07.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267350

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162132253

Gårdsnummer

1006

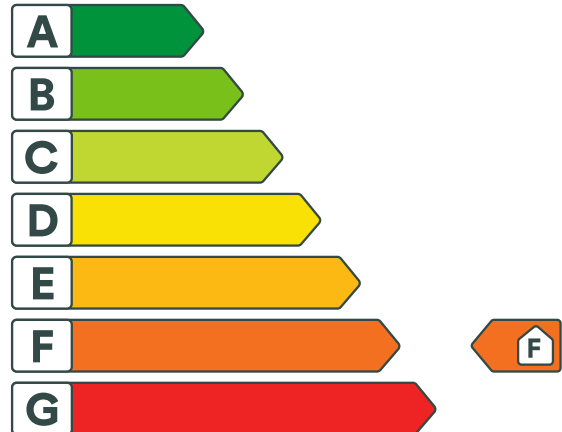
Bruksnummer

78

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1947

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

289,0 m²

Oppvarmet bruksareal

174,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

328,43 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

336,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

58 491 kWh



Larvikgaten 22, 3112 TØNSBERG



Detaljering

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



Larvikgaten 22, 3112 TØNSBERG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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