

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Husøystrand 5B , 3132 HUSØYSUND

 TØNSBERG kommune

 gnr. 159, bnr. 407, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 21248-1723

Referansenummer: RM2319

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 Takstsender 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[Takstsender]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør
"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

Terrassehus bestående av selveierleiligheter oppført i mur- og betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk, fra 1996. Bygningen er oppført over 5 etasjer. Den besiktede leiligheten ligger i byggets 4. og 5. etasje. (Nevnt som 1. og 2. etasje i denne rapporten.)

Det er felles inngang med dørcalling og heis, samt utvendig trappetilkomst til leiligheten.

Det er tilhørende 2 p-plass i felles garasjeanlegg, samt bod. Leiligheten har også en egen båt plass i sameiets brygge kompleks.

Leiligheten har en god standard på overflater og installasjoner med ref til alder.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

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

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

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

Utvendige bygningsdeler blir vurdert, selv om hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Kjedehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Trinn montert for feier.

Yttervegger er forblendet med murverk av tegl fra byggeår, samt enkelte partier med liggende kledningsbord.

Taket er utført som saltak med plassbygde takstoler i tre og tekket med forenklet undertak.

Adkomst via kottedør i knevegg.

Lofte er isolert med mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og synlig luftespalte over lukket takkonstruksjon.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Utvendige elektrisk styrte screens på soverom og stue mot syd.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2012 på soverom i 2. etg. mot takterasse.

Malt inngangsdør til leiligheten som er B-30 brannklassifisert fra 1996.

Malte skyveterassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1996, og 1998 på kjøkken.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2006 på kontor og loftstue.

Vestvendt terrasse på 31 m² med utgang fra stue, kjøkken og kontor.

Gulv tekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006.

Terrassen er avgrenset med oppmurt parapet/rekkverk med

integrt plantekasse. Parapeten har målt høyde på 76 cm og bredde på 108 cm.

Elektrisk markise montert.

Vestvendt takterasse på 9 m² med utgang fra gang i 2. etg.

Gulv tekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006.

Rekkverk av liggende kledningsbord på 1,1 m.

Østvendt terrasse på 15 m² med utgang fra loftstue, etablert i 2006 i regi av eier og inngår ikke i sameiets utvendige vedlikehold.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnerte materialer over stålkonstruksjon.

Rekkverk av treverk og stål på 1 m.

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.

Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 1.stavs parkett og skiferflis.

Vegger og himlinger har malte/behandlede gipsplater.

Etasjeskiller består av betongdekke i 1. etg. og trebjelkelag i 2. etg.

Det er montert plassbygget åpen peis i stue fra 2006. Flis på gulv i front.

Pipe fra byggeår i lettbetongelementer. Utvendig blendet med teglstein.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er innvendig tretrapp mellom etasje. Parkett i trinn.

Det er montert glassrekkverk og håndløper på en side.

Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører.

Skyvedører i herdet glass til bad i 2. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom som er fra byggeår og bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er fliser på vegg og malte plater i tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, speil, gulvmontert toalett og bidé. Speilhjørne med glassdører, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling og malt betonggulv med varmekabler.

Avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør.

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke til stoppekran i garderobe bak dusjonen uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. oppført i 2006 av fagfolk. Baderomsinnredningen ble skiftet i 2025.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk i dusjonen.

Det er plastsluk i dusj og under badekar. Arbeider er utført av fagfolk.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengte speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i Corian (massiv kompositt) med underlimte vaskekummer i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap/vinskap. Frysedel opplyses å være defekt. Frittstående hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Grovkjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. 3-stavs parkett på gulv, vegger med malt strie og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg. Stoppekran plassert bak luke i garderobe i 1. etg. Innvendig avløp er av plast fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt en veggventil under stuevindu mot vest. Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom i 1. etg. fra 1996 og i hall og bad i 2. etg. fra 2006. Det er også varmekabler på terrasser mot vest fra 2006. Elektriske sokkelovner (konvektorovner) av typen AlvalKern i flere rom fra 2006. Peis i stue fra 1996. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1996, plassert på bad/vaskerom. Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert på kjøkken. Leiligheten har sentralstøvsuger anlegg. Cyclovac motor plassert i utebod. Sikringsskap er plassert i hall. 63A hovedsikring. Sikringer består av 15 automatsikringer med jordfeilbrytere, samt 3 automatsikringer til varmekabler og 1 jordfeilbryter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

4. etg.:

Tegnet inn toalettrom mot hall der det i dag er garderobe. Tegnet inn en gang til stue og vaskerom der det i dag er en stor hall.

Kjøkken er utvidet der det er tegnet inn soverom.

Det er også satt inn terrassedør i kontor og kjøkken.

5. etg.:

Tegnet inn en stor bod og loftstue. I dagens bruk er det liten bod, loftstue, bad og soverom.

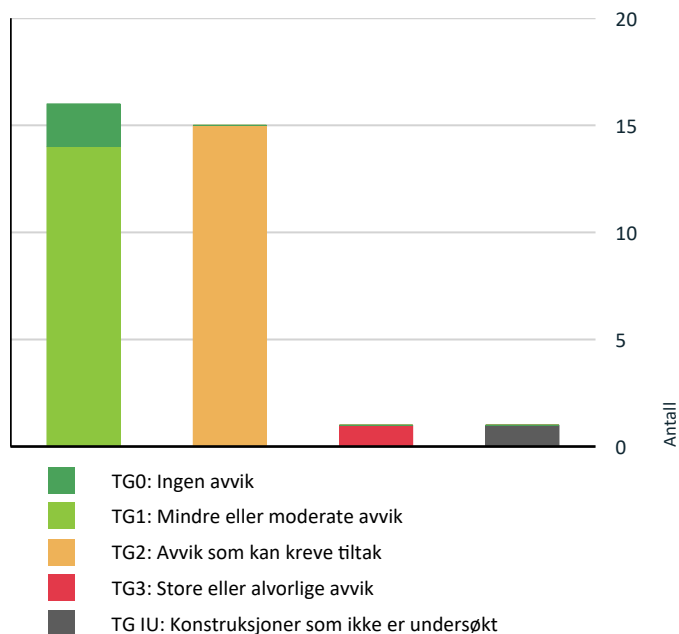
Det er fremlagt søknadstegninger for terrasse mot øst. Det er ikke verifisert om tiltaket er endelig behandlet og godkjent av kommunen.

Etablering av bad i 5. etasje er ifølge muntlig opplysning fra kommunen ikke søknadspliktig tiltak innenfor eksisterende bruksenhet.

Areal i loftetasjen som på godkjente tegninger er angitt som bod (tilleggsdel) benyttes i dag som oppholdsrom. Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Forholdet anbefales avklart med bygningsmyndighetene.

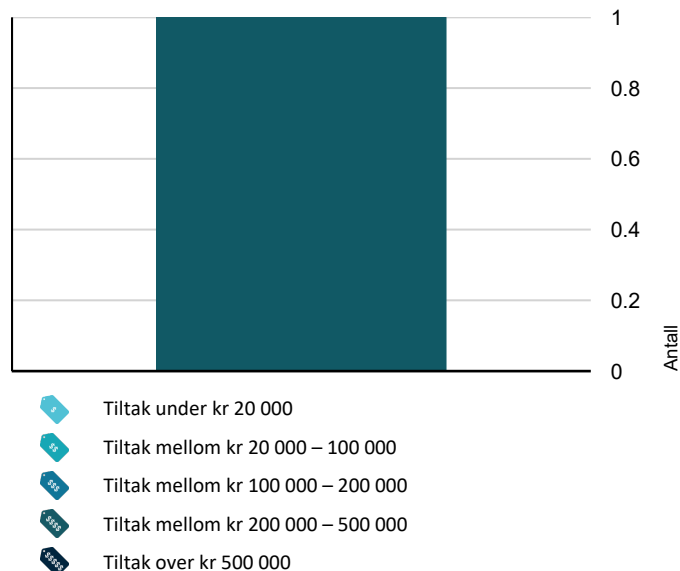
Sammendrag av boligens tilstand

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 grunddata.

Eier har eid leiligheten siden 2005. 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.

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [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](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1996

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2006 Modernisering Leiligheten ble modernisert i 2006 med oppussing av overflater, nytt kjøkken og etablering av nytt bad i 2. etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekkes med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Taktekking er vurdert fra takterrasse. Taket var delvis snødekket ved befaring.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.



Delvis snødekket tak.

Nedløp og beslag

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

Trinn montert for feier.

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

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er forblendet med murverk av tegl fra byggeår, samt enkelte partier med liggende kledningsbord.

Ingen sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner er påvist.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er utført som saltak med plassbygde takstoler i tre og tekket med forenklet undertak.

Adkomst via kottdør i knevegg.

Loftet er isolert med mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og synlig luftespalte over lukket takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i undertak i område ved pipe. Det ble målt fuktverdier på 12,4 %, som er innenfor normalverdier for tørt treverk. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

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

Det er stedvis begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av område ved pipe for å avklare årsak til tidligere fuktpåvirkning.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Isolasjon som er ført helt ned til raft bør trekkes noe tilbake for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Begrenset lufting kan over tid medføre økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Undertaket anses som sameiets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport



Museavføring i isolasjon.



Fuktskjolder på undertak.



Lite luft i nedre del.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Utvendige elektrisk styrte screens på soverom og stue mot syd.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

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.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

Tilstandsrapport



Råte i listverk rundt kontorvindu.



Værslitt treverk på vinduer mot syd.

TG 1 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2012 på soverom i 2. etg. mot takterrasse.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt inngangsdør til leiligheten som er B-30 brannklassifisert fra 1996.

Malte skyveterrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1996, og 1998 på kjøkken.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2006 på kontor og loftstue.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med noe værslitt treverk. Inngangsdøren subber noe i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje og forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.



Noe værslitt treverk.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 31 m² med utgang fra stue, kjøkken og kontor.

Gulv dekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006.

Terrassen er avgrenset med oppmurt parapet/rekkverk med integrert plantekasse. Parapeten har målt høyde på 76 cm og bredde på 108 cm.

Elektrisk markise montert.

Vestvendt takterrasse på 9 m² med utgang fra gang i 2. etg.

Gulv dekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006.

Rekkverk av liggende kledningsbord på 1,1 m.

Østvendt terrasse på 15 m² med utgang fra loftstue, etablert i 2006 i regi av eier og inngår ikke i sameiets utvendige vedlikehold.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnerte materialer over stålkonstruksjon.

Rekkverk av treverk og stål på 1 m.

Ved befaring var terrasser snødekket og er ikke videre inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet er 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll. Utskifting av tettesjikt/membran må påregnes innen overskuelig tid basert på alder.

Konsekvensen er økt risiko for svikt i tettesjiktet som følge av alder og normal slitasje.

Terrassekonstruksjon og tettesjikt anses som del av byggets felles konstruksjon og omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.



Snødekket terrasse.



Snødekket terrasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.

Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Det er ifølge eier noen uavklarte vannlekkasjer i sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene har 1.stavs parkett og skiferflis.
Vegger og himlinger har malte/behandlede gipsplater.

Overflater ble pusset opp i 2006.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe tørkesprekker mot himling, og sprekk i tapet på soverom.
Noe sprukket flater i hjørner mot pipe i 1. etg. etter en tidligere lekkasje i 2021. utvendige tiltak utført i regi av sameiet, og ingen antydninger til lekkasje de siste årene ifølge eier. Det ble heller ikke målt/indikert noe fukt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse kan utbedres ved sparkling/fuge og overflatebehandling. Det anbefales å følge med på området over tid for å avdekke eventuell ny bevegelse eller fuktpåvirkning.



Sprekker på soverom i 2. etg.



Sprekker mot pipe.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke i 1. etg. og trebjelkelag i 2. etg.
Retningavvik er kontrollert i stue og soverom 1. etg., samt loftstue og soverom i 2. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene.
Største avvik er målt til 10 mm over hele stue som er normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert plassbygget åpen peis i stue fra 2006. Flis på gulv i front.
Pipe fra byggeår i lettbetongelementer. Utvendig blendet med teglstein.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 25.02.2025.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp mellom etasje. Parkett i trinn.
Det er montert glassrekkverk og håndløper på en side.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører.
Skyvedører i herdet glass til bad i 2. etg.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom som er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.
Det er fliser på vegg og malte plater i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Inneholder innredning med to nedfelte servanter, speil, gulvmontert toalett og bidé. dusjhjørne med glassdører, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling og malt betonggulv med varmekabler.
Avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er bomlyd (hulrom under) enkelte gulvfliser i dusjsone.
Svakt fall mot sluk. Målt 5 mm høydeforskjell fra dørflis til sluk under varmtvannsbereder. Målt noe lokalt motfall.
Noe korrosjon i bunn av speil.

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 våtsone. 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 fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under varmtvannsbereder.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke til stoppekran i garderobe bak dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



5. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. oppført i 2006 av fagfolk. Baderomsinnredningen ble skiftet i 2025.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Eier har dokumentasjon på utførelsen av arbeider.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Det er fall fra dør til yttervegg, og svakt fall derfra mot sluk.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusj og under badekar. Arbeider er utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengte speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Ingen drensspalte under toalett.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

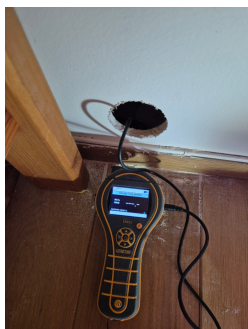
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i Corian (massiv kompositt) med underlimte vaskekummer i rustfritt stål.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp.

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

Frittstående kjøl/fryseskap/vinskap. Frysedel opplyses å være defekt. Frittstående hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Eier

4. ETASJE > GROVKJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Grovkjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
3-stavs parkett på gulv, vegger med malt strie og malte plater i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg.
Stoppekran plassert bak luke i garderobe i 1. etg.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
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.

Avvik gjelder vannrør fra byggeår.

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.

1 TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår.

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.

1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt en veggventil under stuevindu mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilasjon i loftstue utover åpning av terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu. Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneluft, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom i 1. etg. fra 1996 og i hall og bad i 2. etg. fra 2006. Det er også varmekabler på terrasser mot vest fra 2006. Elektriske sokkelovner (konvektorovner) av typen AlvalKern i flere rom fra 2006. Peis i stue fra 1996.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1996, plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Andre installasjoner

Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert på kjøkken.

Andre installasjoner - 2

Leiligheten har sentralstøvsuger anlegg. Cyclovac motor plassert i utebod.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i hall.

63A hovedsikring. Sikringer består av 15 automatsikringer med jordfeilbrytere, samt 3 automatsikringer til varmekabler og 1 jordfeilbryter.

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

Tilstandsrapport

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.
1996 Det meste av elanlegget oppgradert og ny innmat i sikringsskapet i 2006.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer mellom 2016 og 2024 ligger i boligmappa.
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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men basert på alder på anlegg/installasjoner som er fra byggeår, 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.

Generell kommentar

Taksmannen 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.

Tilstandsrapport



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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløpet.

Det er påvist forhold innen elektrisk anlegg som bør kontrolleres nærmere av kvalifisert elektrofaglig person.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper medfører økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet i trappen.

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

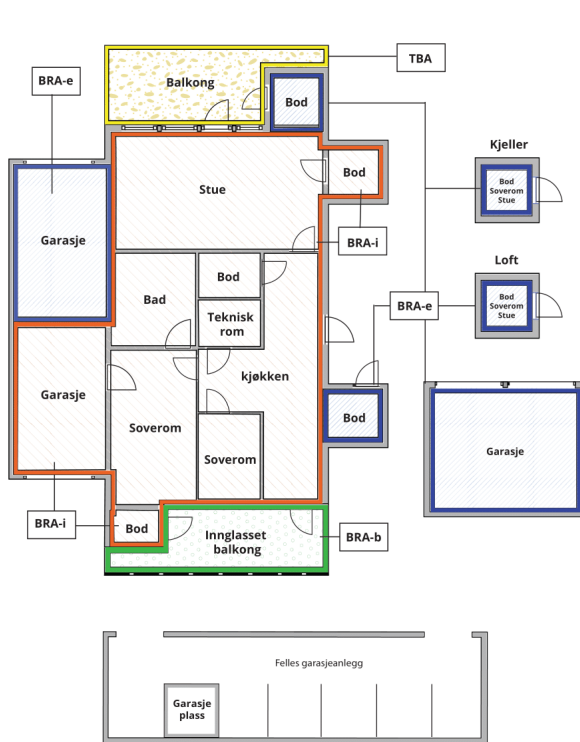
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	141	3		144	31
5. etasje	60			60	25
Underetasje		2		2	
SUM	201	5			56
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Hall m/trapp, garderobe, stue, kjøkken, gang, kontor, soverom, grovkjøkken, bad/vaskerom	Bod	
5. etasje	Loftstue/gang, bod, bad, soverom, kott		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Areal 4. etg.
Hall m/trapp: 25 m²
Garderobe: 1,7 m²
Stue: 44,7 m²
Kjøkken: 23,1 m²
Gang: 7,1 m²
Kontor: 8 m²
Soverom: 11,5 m²
Grovkjøkken: 5,2 m²
Bad/vaskerom: 8,7 m²
Utvendig bod: 2,7 m²

Areal 5. etg.
Loftstue/gang: 25,1 m²
Bod: 2,2 m²
Bad: 6,9 m²
Soverom: 21,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 4. etg.:
Tegnet inn toalettrom mot hall der det i dag er garderobe. Tegnet inn en gang til stue og vaskerom der det i dag er en stor hall.
Kjøkken er utvidet der det er tegnet inn soverom.
Det er også satt inn terrassedør i kontor og kjøkken.

5. etg.:
Tegnet inn en stor bod og loftstue. I dagens bruk er det liten bod, loftstue, bad og soverom.
Det er fremlagt søknadstegninger for terrasse mot øst. Det er ikke verifisert om tiltaket er endelig behandlet og godkjent av kommunen.

Etablering av bad i 5. etasje er ifølge muntlig opplysning fra kommunen ikke søknadspliktig tiltak innenfor eksisterende bruksenhet.
Areal i loftetasjen som på godkjente tegninger er angitt som bod (tilleggsdel) benyttes i dag som oppholdsrom. Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Forholdet anbefales avklart med bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Bente Mansåker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	407		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Husøystrand 5B							
Hjemmelshaver							
Mansåker Bente							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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

Husøystrand 5B, 3132 HUSØYSUND

Dato for energimerking

14.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259501

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

8140812

Gårdsnummer

159

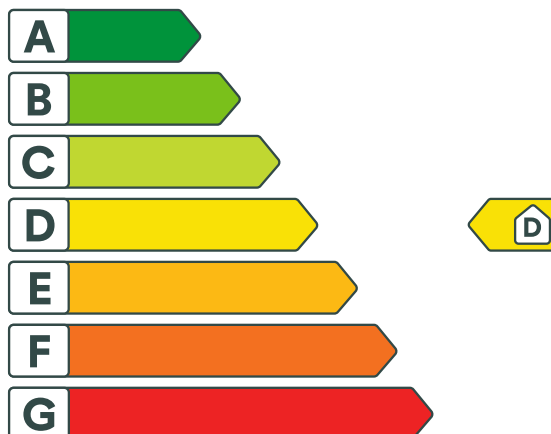
Bruksnummer

407

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0301


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

1996

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

201,0 m²

Oppvarmet bruksareal

201,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

177,90 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 808 kWh



Husøystrand 5B, 3132 HUSØYSUND



Detaljering

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



Husøystrand 5B, 3132 HUSØYSUND



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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. Kjøl - 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

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>