

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND

 TØNSBERG kommune

 gnr. 159, bnr. 383

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1796

Referansenummer: OZ8089

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 Takstsenster 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[Takstsenster]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Enebolig over to plan med kjeller/krypkjeller, opprinnelig oppført rundt 1912 og senere tilbygget og modernisert i flere omganger, blant annet i 1978 og 1986.

Boligen fremstår med eldre konstruksjoner og bygningsdeler, og samlet tilstand er i tråd med alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Det er registrert forhold med tilstandsgrad 3 (TG3), blant annet betydelige skjevheter i etasjeskiller samt våtrom av eldre dato med mangelfull tetthet og redusert funksjon. Disse forholdene tilsier behov for tiltak på kort sikt.

Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig som følge av alder, slitasje og risiko for fremtidige skader. Dette gjelder blant annet taktekking, undertak, kledning, vinduer, dører, tekniske installasjoner og drenering.

Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen, samt forhold i krypkjeller med utilstrekkelig lufting og manglende fuktsperre, noe som innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader. Utvendig er det registrert værslitt kledning med råteskader, samt manglende lufting og musesikring i nedre del av konstruksjonen. Drenering og fuktsikring vurderes som utilstrekkelig eller av eldre dato, og terrengforhold bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur.

Det er registrert avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet lav rekkverkshøyde, manglende håndløpere og manglende rekkverk ved utvendige trapper.

Boligen fremstår ellers med et normalt godt inntrykk sett i forhold til alder, men med behov for oppgraderinger. Ved rehabilitering av eldre bygninger må det påregnes risiko for avdekkede feil og skader, og denne risikoen øker med byggets alder.

Bygningen er oppført etter tidligere forskrifter, og dagens krav til ventilasjon, isolasjon, sikkerhet og inneklima er strengere enn de som gjaldt på oppføringstidspunktet.

## Enebolig - Byggeår: 1912

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet takstein fra rundt 1980.

Malte vindskier i tre.

Takrenner og nedløp av plast, samt israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1980.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende og stående kledningsbord rundt 1975.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018 mot øst, 2016 på toalettrom, 2007 på soverom mot sør, samt velux takvindu fra 2015.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973/74 på kjøkken, spisestue og i gang i 2. etasje, samt på bad fra 1985.

Kjellervindu med enkelglass.

Teak ytterdør av eldre dato.

Skyveterrassedør i aluminium med 2-lags isolerglass fra 1977.

Terrasse på 12 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte fundamenter.

Stående malt rekkverk av tre og sort smijernsrekkverk, samt en blomstekasse som rekkverk mellom trapp og vegg.

Betongtrapp til inngangsparti med skiferheller i trinn.

Betongtrapp til kjeller med overbygg/kjellerhals.

Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har belegg, parkett og tepper.

Vegger har panelplater, tapet og trepanel.

Himling har panelplater og malte takessplater.

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

Det er i stuen montert en peisovn fra 2015.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Pipe ble rehabilitert med stålrør i 2015 (ferdigattest på rehabilitering 14.09.2015).

Sotluke på kjøkken og feieluke i gang i 2. etasje.

Under tilbyggene i vest og øst er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det løsmasser.

Kjeller under kjøkken og deler av spisestue.

Inngang fra utvendige luker i vegg, og til kjeller via kjellerhals.

Det er friskluftsentilener i vegger i krypkjellere.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene, belegg i trinn.

Det er montert rekkverk.

Innvendige dører består av malte glatte, finér- og tredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra rundt 1985 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

I 2026 ble det utført oppgraderinger på badet med nytt gulvbelegg. Badet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er respatex baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

På gulv er det vinylbelegg over ESWA gulvvarme.

Lufteventil i vegg.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra rundt 1980 med profilerte fronter. Laminat benkeplate med trelist og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer som kjøll/fryseskap og komfyr.

Komfyrvakt er montert.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje av eldre dato.

Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er lufteventil i vegg og tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.  
Stoppekran plassert i kjeller.  
Innvendig avløp er av plast og soilrør.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Luft-til-luft varmepumpe i stue fra rundt 2009.  
Bad er oppvarmet med elektrisk gulvvarme av type ESWA, med manuell termostat og trinnregulering.  
Veggmonterte panelovner.  
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1993, plassert i kjeller.  
Sikringskap er plassert i gang i 2. etasje.  
Sikringer består av skrusikringer. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.  
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres bort fra bygning.  
Grunnmur oppført i gråstein (naturstein) med mørtelfuger fra byggeår, samt lettklinkerblokker på tilbyggene som er utvendig pusset.  
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.  
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2009.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

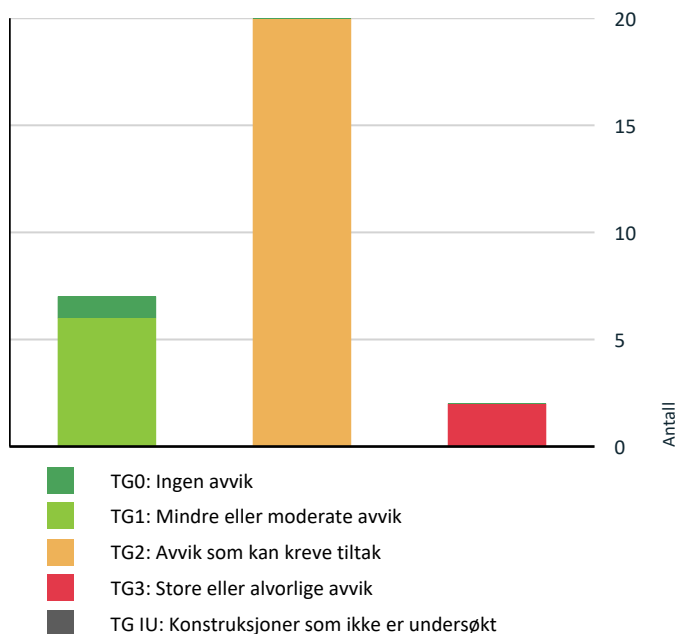
## Enebolig

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

Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av soverom som er etablert i enden av spisestue.

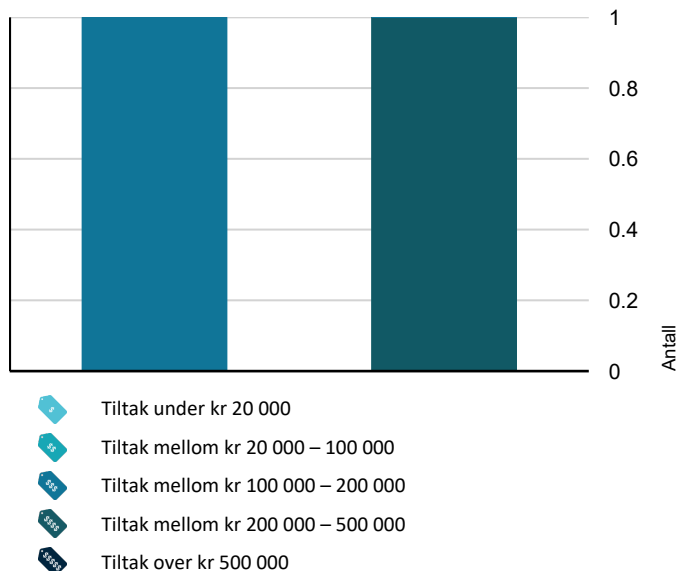
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er delvis utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:  
29 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m på kjøkken.  
34 mm gjennom hele, og 29 mm innenfor 2 m i hall.  
14 mm innenfor 2 m i gang i 2. etasje.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

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

Det mangler tilluftspalte ved dør.  
Gulvet er tilnærmet flatt.  
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.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

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

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

Det er påvist råteskadde vindskier.

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert, og ytterdør med manglende tettelister.

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

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

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

Det er avvik:

Det er for det meste ingen lufting i nedre del av kledning. Vegg mot kjellerdør har gliper mellom eldre og nye kledningsbord uten musesperre, og det er spor etter mus (museavføring) i kjøkkeninnredning. Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader. Kledning er værslitt og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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.

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

Det er avvik:

Terrasse er av eldre dato, har noe værslitasje og det er råte i et rekkverksbord.

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

Det er avvik:

Betongtrapp til kjeller med sprekker og avskalling, og overbygg med råte og værslitasje.  
Tretrapp til terrasse med værslitt/oppsprukket treverk.

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

Det er avvik:

Det er ingen luftespalte i nedre kant av konstruksjonen.  
Det er observert noe misfarging etter kondens som følge av for lite utlufting og manglende dampsperre mot oppvarmede rom.  
Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.  
Det er fuktskjolder etter tidligere utettheter rundt pipe. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er generelt slitt og preget av alder.

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende utlufting i kjeller, samt i krypkjeller er ventiler tildekket. Lufting av krypkjeller er viktig ettersom krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt/råteskader. Det er manglende fuktsperre på bakken.  
Ved befaring lå det materialer med mer i krypkjeller. Dette er uheldig med tanke på lufting og fukt.  
Det er indikasjoner på fuktinntrengning i grunnmur.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer fra 70- og 80-tallet.

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.

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

Det er avvik:

Trappen har noe bratt utførelse og avviker fra dagens anbefalte løsninger, noe som kan medføre redusert brukervennlighet, særlig for enkelte brukergrupper. Det er registrert generell slitasje på overflater.

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

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

Det er avvik:

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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.

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.

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

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

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

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.

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

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

Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer i spisestue og soverom i 1. etasje.

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i høy alder og at kjøkkenet mangler oppvaskmaskin, noe som er vanlig standard i dagens bruk.

Det er registrert overflateslitasje på fronter, samt svelling i bunnplate.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Levetid for en varmepumpe er ca 15 år og i mange tilfeller lengre.

Levetiden til en varmepumpe avhenger av flere faktorer som kvaliteten på selve varmepumpen, hvor godt den vedlikeholdes og bruksmønsteret.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 73 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 13,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Rekkverkshøyde på terrasse på 63-69 cm, samt lavere ved blomsterkasse er under dagens krav på 1,0 m. Det mangler rekkverk i utvendige trapper.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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 drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1912

### Kommentar

Årstall ifølge rekviert.

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygget stue i 1978 ifølge byggemeldte tegninger.
1986	Tilbygg	Tilbygget bad i 1986 ifølge byggemeldte tegninger.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekkt med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet takstein fra rundt 1980. Malte vindskier i tre.

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

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskadde vindskier.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader fører til svekkelse i takutstikk med påfølgende fuktskader. Vindskier må påregnes å skiftes.

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



Råteskadet vindskier.



Råteskadet vindskier.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, samt israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1980. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Rekvirent

## Vurdering av avvik:

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

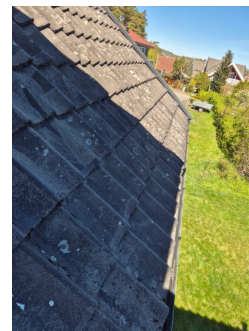
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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



Avflasset israftbeslag.



Mangler snøfangere.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende og stående kledningsbord rundt 1975.

**Årstall:** 1975

**Kilde:** Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for det meste ingen lufting i nedre del av kledning. Vegg mot kjellerdør har gliper mellom eldre og nye kledningsbord uten musesperre, og det er spor etter mus (museavføring) i kjøkkeninnredning.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

Kledning er værslitt og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

- Tiltak:

Kledningen er av en slik alder og tilstand at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres, tilordner tilfredsstillende lufting, musesperre og avstand mellom kledning og vannbrett.

Det er viktig å ha god lufting bak kledningen for å sikre at eventuell fukt som trenger gjennom, kan tørke opp i luftesjiktet.

Dersom luftingen er utilstrekkelig, kan fuktigheten bli værende, noe som øker risikoen for råte og forkorter levetiden til kledningsbordene.

Manglende musesperre kan føre til inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan medføre skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.

Det er ukjent om musespor på kjøkken kommer fra kledning eller om det er andre innganger. Nærmere undersøkelser må foretas.

Manglende glipe mot beslag kan medføre oppfukning av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid.

# Tilstandsrapport



Ingen lufting.



Råte i kledningsbord.



Råte i kledningsbord.



Råte i belistning rundt vindu.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen luftespalte i nedre kant av konstruksjonen. Det er observert noe misfarging etter kondens som følge av for lite utlufting og manglende dampspærre mot oppvarmede rom. Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer. Det er fuktskjolder etter tidligere utettheter rundt pipe. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

### Konsekvens/tiltak

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

Ved rehabilitering bør det monteres dampspærre og samtidig monteres en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

# Tilstandsrapport



Eldre fukt skjolder rundt pipe, ikke målt noe unormalt med fukt.



Ingen luftespalte i nedre del.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018 mot øst, 2016 på toalettrom, 2007 på soverom mot sør, samt velux takvindu fra 2015.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973/74 på kjøkken, spisestue og i gang i 2. etasje, samt på bad fra 1985. Kjellervindu med enkelglass.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer fra 70- og 80-tallet.

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:

Det bør vurderes utskifting av vinduene.

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.



Værslitt vindu.

## TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Teak ytterdør av eldre dato.  
Skyveterrassedør i aluminium med 2-lags isolerglass fra 1977.

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert, og ytterdør med manglende tettelister.

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:

Ytterdører 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

### Beskrivelse

Terrasse på 12 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte fundamenter.  
Stående malt rekkverk av tre og sort smijernsrekkverk, samt en blomstekasse som rekkverk mellom trapp og vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse er av eldre dato, har noe værslitasje og det er råte i et rekkverksbord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet rekkverk må skiftes ut.  
Det er registrert generell aldersslitasje. Konsekvens er kort gjenværende brukstid.



Råte i rekkverk.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp til inngangsparti med skiferheller i trinn.  
Betongtrapp til kjeller med overbygg/kjellerhals.  
Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp til kjeller med sprekker og avskalling, og overbygg med råte og værslitasje.  
Tretrapp til terrasse med værslitt/oppsprukket treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Trapper og overbygg har behov for vedlikehold og utskiftinger for å unngå videre forringelse.



Råte i overbygg til kjellertrapp.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har belegg, parkett og tepper.  
Vegger har panelplater, tapet og trepanel.  
Himling har panelplater og malte takessplater.

Enkelte flater er pusset opp i nyere tid.  
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflater er generelt slitt og preget av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes oppussing/renovering av innvendig overflater. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.



Sprekker i takessplater.



Løs tapet.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

29 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m på kjøkken.

34 mm gjennom hele, og 29 mm innenfor 2 m i hall.

14 mm innenfor 2 m i gang i 2. etasje.

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

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå bedre planhet må årsak til skjevheter avklares nærmere. Typiske tiltak i denne typen konstruksjon er justering, oppretting eller forsterkning av bjelkelag, eventuelt oppbygging av nye gulvflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet medføre redusert bokomfort, økt slitasje på overflater og risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Målt skjevheter i hall.



Målt skjevheter i hall.

## TC 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er i stuen montert en peisovn fra 2015.  
Glassplate på gulv, front av ovn.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Pipe ble rehabilitert med stålrør i 2015 (ferdigattest på rehabilitering 14.09.2015).  
Sotluke på kjøkken og feieluke i gang i 2. etasje.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.  
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 10.04.2026.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Offentlig informasjon

## TC 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Under tilbyggene i vest og øst er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det løsmasser.  
Kjeller under kjøkken og deler av spisestue.  
Inngang fra utvendige luker i vegg, og til kjeller via kjellerhals.  
Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjellere.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.  
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende utlufting i kjeller, samt i krypkjeller er ventiler tildekket. Lufting av krypkjeller er viktig ettersom krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt/råteskader.  
Det er manglende fuktsperre på bakken.  
Ved befaring lå det materialer med mer i krypkjeller. Dette er uheldig med tanke på lufting og fukt.  
Det er indikasjoner på fuktinntrengning i grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det er viktig å holde kontroll på ventilasjon/luftfuktighet i krypkjeller for å unngå fuktskade.

Det anbefales å legge plast på grunn i krypkjellere for å stoppe jordfukt fra grunn i å stige opp i konstruksjonen.



Manglende fuktsperre.



Manglende fuktsperre.



Saltutslag i krypkjeller.

## 📌 TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene, belegg i trinn.

Det er montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe bratt utførelse og avviker fra dagens anbefalte løsninger, noe som kan medføre redusert brukervennlighet, særlig for enkelte brukergrupper.

Det er registrert generell slitasje på overflater.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappeløsningen fungerer med dagens bruk, og forbedringer vil kreve mer omfattende ombygging. Eventuell oppgradering av trapp anbefales vurdert ved fremtidig renovering av boligen.

Overflater bør vedlikeholdes etter behov.

## 📌 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte, finér- og tredører.

Enkelte dører er av eldre dato, men fremstår i generelt god stand. Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe justering må påregnes over tid.

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

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

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra rundt 1985 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. I 2026 ble det utført oppgraderinger på badet med nytt gulvbelegg.

Badet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er respatex baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling. På gulv er det vinylbelegg over ESWA gulvvarme. Lufteventil i vegg. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

**Årstall:** 1986

**Kilde:** Andre opplysninger: Årstall ifølge byggemeldte tegninger.

##### Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftspalte ved dør.  
Gulvet er tilnærmet flatt.

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.

##### 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 muggsoppkader.

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sluk ved vaskemaskin.



Sluk i dusj.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra rundt 1980 med profilerte fronter. Laminat benkeplate med trelist og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskum. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjølfrysenskap og komfyr. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i høy alder og at kjøkkenet mangler oppvaskmaskin, noe som er vanlig standard i dagens bruk. Det er registrert overflateslitasje på fronter, samt svelling i bunnplate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen fremstår som funksjonell, men med behov for oppgradering på sikt. Tiltak må vurderes av kjøper.



Sveller på bunnplate.



Slitasje på fronter.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje av eldre dato.  
Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.  
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.  
Det er lufteventil i vegg og tak.

##### 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.

##### 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

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør er av kobber.  
Stoppekran plassert i kjeller.

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.

##### 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.

#### Avløpsrør

##### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast og soilrør.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringdagen.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

#### Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer i spisestue og soverom i 1. etasje.

### 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 inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra rundt 2009.

Bad er oppvarmet med elektrisk gulvvarme av type ESWA, med manuell termostat og trinnregulering. Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

### Vurdering av avvik:

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

Levetid for en varmepumpe er ca 15 år og i mange tilfeller lengre.

Levetiden til en varmepumpe avhenger av flere faktorer som kvaliteten på selve varmepumpen, hvor godt den vedlikeholdes og bruksmønsteret.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1993, plassert i kjeller.

**Årstall:** 1993

**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.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i gang i 2. etasje.

Sikringer består av skrusikringer. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Alder på elanlegget er i hovedsak ukjent. Det er opplyst at det rundt 2021 er etablert ny tilførsel til boligen via jordkabel (3-fas), ført inn i bygningen i 2. etasje. Det er videre eldre luftspenn frem til uthus.**

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, branntilløp 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**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

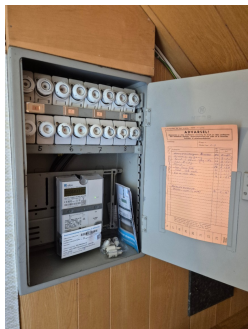
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet alder, skadet stikkontakt i hall, 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 skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil

## Generell kommentar

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



Sikringskap.



Skadet stikkontakt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Begrenset kontrollmulighet.

### TG.2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres bort fra bygning.

#### 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:

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

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur oppført i gråstein (naturstein) med mørtelfuger fra byggeår, samt lettklinkerblokker på tilbyggene som er utvendig pusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

- Andre tiltak:

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.



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Rekvirent

## 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 bygningsakkyndige 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. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

# Tilstandsrapport

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 73 cm er under dagens krav på 90 cm.  
Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 13,5 cm er over dagens krav på 10 cm.  
Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Rekkverkshøyde på terrasse på 63-69 cm, samt lavere ved blomsterkasse er under dagens krav på 1,0 m.  
Det mangler rekkverk i utvendige trapper.

## 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  $100 \text{ Bq/m}^3$  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 tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

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



Lavt rekkverk.



Lavt rekkverk.



Mangler rekkverk.

# 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

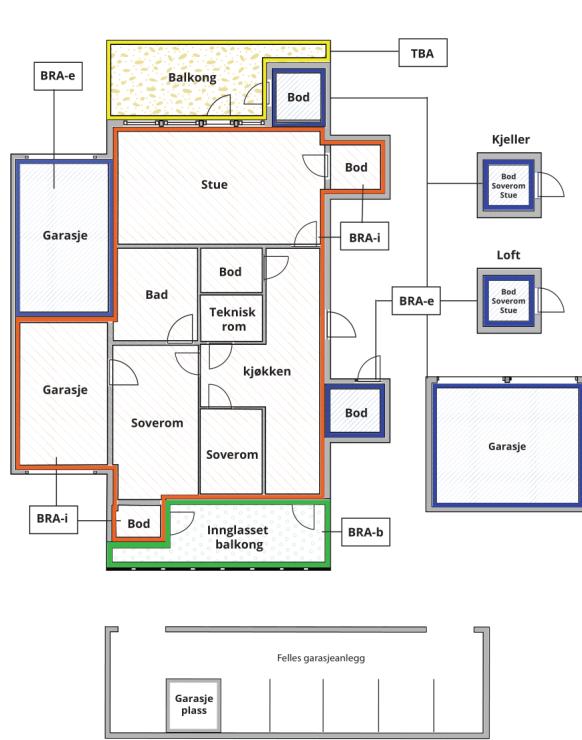
## Hva er måleverdig areal?

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.



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	12
2. etasje	33			33	
Kjeller/Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>106</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>106</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Areal 1. etasje:

Entré: 2,1 m<sup>2</sup>

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

Hall m/trapp: 7,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 11,6 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 5,1 m<sup>2</sup>

Spisestue: 17,5 m<sup>2</sup>

Soverom: 5,8 m<sup>2</sup>

Stue: 18,3 m<sup>2</sup>

Areal 2. etasje:

Gang: 10,5 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 5,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 9,9 m<sup>2</sup>

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av soverom som er etablert i enden av spisestue.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2026:

Lagt vinylbelegg på baderomsgulv.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
<b>SUM</b>		<b>28</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4	

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Bjørn Vidar Larsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	383		0	792.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kirkegaten 19

### Hjemmelshaver

Larsen Bjørn Vidar, Wang-Hansen Hans Jan, Wang-Hansen Ketil, Larsen Torild Synnøve

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

1920

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Ca. samme år som bolig.

#### Beskrivelse

Frittstående uthus på 28 m<sup>2</sup>.

Vegger er av bindingsverk, kledd med stående bordkledning over grunnmur av gråstein.

Enkel saltakkonstruksjon med undertak av bord, tekket med enkelkrummet takstein, samt asfaltshingel over tilbygget bod.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Panelte tredører.

Trevindu med enkelglass.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	
3	12.05.2026	

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

**Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND**

Dato for energimerking

**10.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293548**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**162001787**

Gårdsnummer

**159**

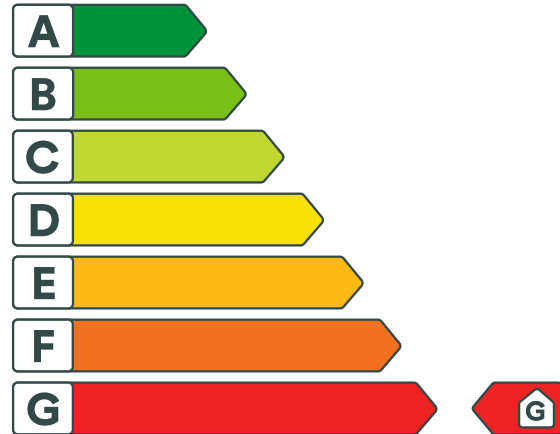
Bruksnummer

**383**

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

**1920**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**106,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**106,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**412,45 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**422,69 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**48 696 kWh**



## Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND



### Detaljering

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



## Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 9: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 10: 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 11: 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 utskifning 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Brukertiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>