



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Beverstien 14, 3089 HOLMESTRAND

 HOLMESTRAND kommune

# gnr. 56, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22568-1042

Referansenummer: XL1201

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

## Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625

# 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Eneboligen er fra 1975 og er over tid oppgradert noe både innvendig og utvendig. Boligen er oppført på grunnmur av betongstein, med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående kledning. Taktekingen består av pappshingel. Vinduer er malte trevinduer, hovedsakelig med 2-lags glass. Hovedytterdøren er av teak, mens balkongdører, vaskeromsdør og kjellerdør er malte tredører.

Boligen fremstår som delvis vedlikeholdt, og enkelte vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger må påregnes i forhold til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelser av avvik og behov for tiltak.

Boligen er oppført etter datidens byggeforskrifter, og standard og utførelse kan derfor avvike fra dagens krav til funksjon, innemiljø, energiøkonomisering og teknisk utførelse.

Tilhørende boligen er det garasje.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 2,5m<sup>2</sup>
- Gang 6,3m<sup>2</sup>
- WC 1,6m<sup>2</sup>
- Kjøkken 12,1m<sup>2</sup>
- Stue 45,9m<sup>2</sup>
- Soverom 11,2m<sup>2</sup>
- Soverom 13,2m<sup>2</sup>
- Soverom 9,2m<sup>2</sup>
- Bad 4,5m<sup>2</sup>

Kjeller:

- Bod/krypkjeller 12,6m<sup>2</sup>

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet».

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer hovedsakelig med 2-lags glass. Vinduer i fasade mot øst ble skiftet i 2009. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan på 21,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående rekkverk på 90cm.

Altan på 37,1 m<sup>2</sup> med inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående rekkverk på 90 cm.

Det er to utvendige tretrapper, en til hver av altanene.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har tapet, trepanel, flis og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og peisinnatts fra ca. 2005, med sotluke/feieluke.

I kjeller/krypkjeller består gulvet av betong og fjell. Veggene er utført i betong/mur, og taket har stubbloft mot boligen over.

Innvendig har boligen en furufyllingsdør til vaskerom fra ca. 1995, samt malte, slette dører med påmonterte profiler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusj.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av fliser.

Det er oppvaskmaskin fra 2018, komfyr fra 2011 og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, gulvbelegg og toalett fra 2019

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Ny utvendig kran fra 2025.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe. Service ble utført i 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom, totalt 17 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1975.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

# Beskrivelse av eiendommen

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plenarealer og to altaner som gir gode uteoppholdsarealer. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 1975.

## 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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 06.11.1975

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1975, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. På de godkjente tegningene er det etablert et soverom i stuen, innenfor vaskerommet. Dette rommet er i dag fjernet, og arealet utgjør nå en del av stuen.
2. Det soverommet som i dag er etablert i enden av gangen, fremgår på tegningene som tre separate rom: matbod, klesbod og en utvendig sportsbod.
3. Det er bygget to altaner som ikke er angitt på de godkjente tegningene. I tillegg er ett av stuevindue fjernet og erstattet med en balkongdør.
4. På tegningene er det vist en balkongdør i gavlveggen i stuen. Denne døren eksisterer ikke i dagens utførelse.

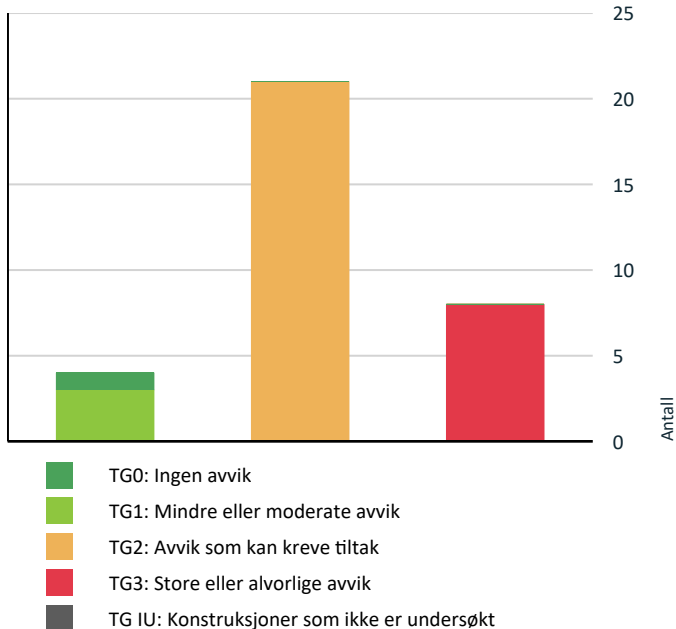
## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

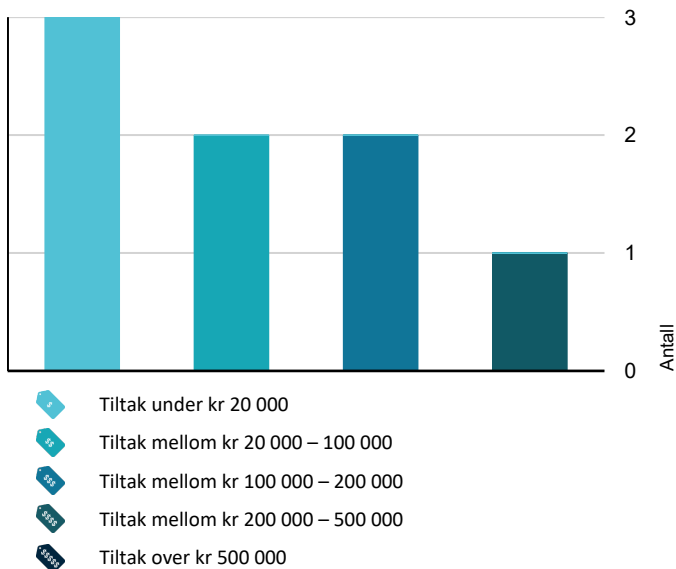
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer i stuen med altanen [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør til Kjeller/krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan ved inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjeller under terreng / krypkjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

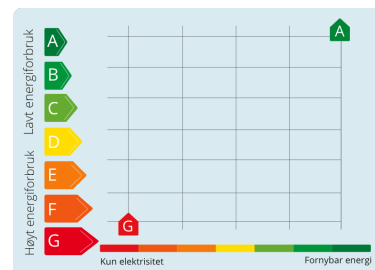
### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Nytt bad og toalettrom
1995	Modernisering	Nytt vaskerom ca 1995
1999	Modernisering	Ny shingel lagt på eksisterende, samt ny pipehatt.
	Tilbygg	Begge altanene er oppført på et senere tidspunkt, men nøyaktig byggeår er ukjent.
2005	Modernisering	Ny peisnnsats installert ca. 2005.
2019	Modernisering	Ny bordkledning på vegg mot sør
2019	Modernisering	Det er lagt nytt gulvbelegg og installert nytt toalett på toalettrommet som følge av en vannlekkasje fra det tidligere toalettet. Det ble ikke registrert videre vannskader i konstruksjonen. Arbeidet er utført av fagfolk, i henhold til opplysninger fra eier.
2020	Modernisering	Ny varmepumpe innstalert
2025	Modernisering	Utskifting av utvendig spylekrane

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Det er registrert at pappen løsner noe på mønet mot valm.

Normal levetid for papptekking er 10–30 år.

#### Konsekvens/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.
- Tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres utbedring av pappen som løsner på mønet mot valm for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Det er registrert at pappen løsner litt på møne mot valm.

## Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

### 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 forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å montere snøfangere der det er risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.



Mangler snøfangere

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert lite lufting i nedre kant av kledningen.

Følgende avvik er også registrert:

- Kledningen har skjevheter flere steder, blant annet ved vaskeromsdøren, fra hjørnet og mot inngangspartiet (se bilde under), samt i bunn av kledningen på langsiden mot øst.
- Noe malingsflass samt svartesopp under gesims.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

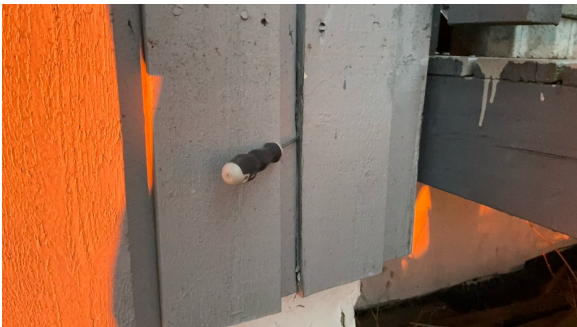
# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, og det anbefales å ettermontere musesperre for å hindre fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Skjevheter i kledningen bør rettes opp, og råteskadet kledning må skiftes ut for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Malingsflask og svartesopp under gesims bør utbedres, og overflatebehandling bør fornyes for å sikre god fuktbeskyttelse og forlenge levetiden på kledningen.

Uten utbedring vil kledningen være mer utsatt for fuktinntrengning, råte og soppdannelse. Manglende lufting og musesperre øker risikoen for skadedyr i konstruksjonen, og skjevheter i kledningen kan utvikle seg til større konstruktive skader over tid. Samlet vil manglende tiltak kunne redusere fasadens levetid og medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.



Råteskade



Skjevhet i kledning



Maling slitasje



Svartesopp

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er registrert noe papp over isolasjonen som er skadet og mangelfull.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres eller skiftes ut skadet og mangelfull papp over isolasjonen for å sikre tilstrekkelig tetting og minimere varmetap i konstruksjonen. Det anbefales å etablere musefeller på loftet og fjerne avføring/forurensning. Videre bør tilstanden overvåkes, og profesjonell skadedyrbekjemper kontaktes dersom problemet vedvarer.

Skadedyr kan forårsake skader på isolasjon, trekonstruksjoner og elektriske installasjoner, samt bidra til luktproblemer og redusert hygiene.

# Tilstandsrapport



Avføring etter mus



Papp over isolasjon som er skadet/mangelfull

## TC 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt et vindu på soverom med 3-lags glass. Vinduer i fasade mot øst ble skiftet i 2009. Soveromsvindu i endevegg kan ikke åpnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

- Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

- Pakningen i kjøkkenvinduet er løs.

- Det er registrert fuktskjolder på vindu og i innvendig foring på ett av soveromsvinduene (ingen synlig fuktighet). Eier opplyser at vinduet så å si alltid står på gløtt.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre vinduene ved å justere og smøre beslag for å sikre normal funksjon. Sprekker i treverket og slitte karmen bør repareres, og treverket bør overflatebehandles for å motstå fukt. Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å hindre oppfukting og redusere risiko for råteskader.

På sikt bør utskifting av vinduene vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Pakningen i kjøkkenvinduet bør festes eller skiftes ut for å sikre god tetthet og funksjon.

Fuktskjolder på vindu og innvendig foring bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, da dette kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.

Uten tiltak kan manglende klaring og oppfukting føre til økende råteskader i karm og rammer. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan forverres og miste funksjon, og sprekker i treverket kan utvide seg ved videre fuktbelastning. Over tid kan dette gi lekkasjer, trekk, økte varmetap og behov for kostbar utskifting tidligere enn normalt forventet levetid. Løs pakning kan føre til trekk, varmetap og redusert energieffektivitet, samt økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i vinduskarmen. Fuktskjolder som ikke utbedres kan utvikle seg til råte, misfarging, muggvekst og skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan gi økte reparasjonskostnader på sikt.

# Tilstandsrapport



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke.



Pakning på kjøkkenvinduet er løs



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke.



Vindu med fukt skjolder

## TG 3 Vinduer i stuen med altanen

Disse vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer i fasade mot øst ble skiftet i 2009.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene.
  - Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukning og påfølgende råteskader.
  - Det er registrert litt råte i bunn av klemlist til glasset. Dette punktet gir TG3.
  - Det er registrert noe misfarging/punkttert glass på det ene vinduet.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre slitte karmen og reparere sprekker i trevirket for å redusere videre fuktpåvirkning. Klaringen mellom beslag og trevirke bør økes slik at vann kan dreneres bort og trevirket holdes tørt. Råteskadet treverk i bunn av klemlisten bør skiftes ut, og vinduet med misfarging/punkttert glass bør vurderes utskiftet for å gjenopprette isoleringsevnen og hindre kondensproblemer. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (normal levetid 20–60 år), bør fremtidig utskifting av vinduene planlegges.

Uten tiltak vil slitte karmen, manglende klaring og sprekker i trevirket føre til økt fuktinntrengning og videre råteutvikling. Råteskader i klemlist kan spre seg til vindusrammen og redusere vinduets bæreevne og funksjon. Misfarging/punkttert glass vil gi dårligere isolasjon, fare for økt kondens og redusert energiøkonomi. Over tid kan skadene forverres og medføre behov for full utskifting av vinduer tidligere enn forventet, samt økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

På grunn av registrert råte, misfarging/ punkttert glass settes kostnadsestimatet til utskifting av de tre aktuelle vinduene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke



Råte i klemlist



Misfaring/ punktert glass

## ! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Vaskeromsdøren er værslitt utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er også registrert noen skjevheter i veggen på dette stedet. Det henvises til punktet om veggkonstruksjon vedrørende skjevhetene.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av værslitte karmen og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Døren fungerer, men har passert halvparten av forventet levetid.

Uten utbedring kan treverket få økt fuktbelastning, noe som kan føre til videre forringelse og råteutvikling. Over tid kan skadene påvirke både funksjon, tetthet og levetid, og det kan bli nødvendig med mer omfattende reparasjoner eller utskifting.



Værslitt vaskeromsdør



Noe skjevheter i vegger, ref eget punkt om veggkonstruksjonen

## ! TG 3 Dør til Kjeller/krypkjeller

# Tilstandsrapport

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

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

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Døren bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og inntrenging av vann i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskade på dør



Kjellerdøren



Døren er værslitt, med utvendig sprekker i trevirket.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 21,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90cm.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er påvist følgende avvik:

- Råteskade i rekkverket. Dette punktet gir TG3.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Noen terrassebord som mangler full bredde i enden
- Slitasje på treverk

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade. Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Terrassebord med manglende full bredde bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet. Slitt treverk bør vedlikeholdes eller byttes ut for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten.

Uten utbedring av råteskadet rekkverk øker risikoen for videre forringelse og potensiell personskade ved bruk. Manglende beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse kan føre til vanninntrenging, som over tid kan gi fuktskader, råte og redusert bæreevne i konstruksjonen. Terrassebord som ikke holder full bredde kan svekke styrke og stabilitet i terrassegulvet, med risiko for deformasjon eller brudd ved belastning. Slitt treverk som ikke vedlikeholdes vil kunne få akselerert forringelse, redusert levetid og økt risiko for skader i bærende eller beskyttende deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat på utskifting av råte i rekkverk, samt montering av manglende altanrekke på hjørne.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er registrert noen terrassebord uten full bredde i enden.



Det er registrert slitasje



Råteskade på rekkverk



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

## Altan ved inngangsparti

Altan på 37,1 m<sup>2</sup> med inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert noen rekkverkspiler med litt råte

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør bygges opp på nytt for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og funksjon, da omfattende skjevheter og tidligere utbedringsforsøk ikke har løst problemet.

For lav rekkverkshøyde og manglende beslag mellom yttervegg og terrasse bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Værslitt og oppsprukket treverk bør skiftes ut for å hindre utvikling av råte og redusert bæreevne, som kan føre til konstruksjonsskader og personskade. Rekkverkspiler med råte bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet i rekkverket, samt hindre at skaden sprer seg til tilstøtende treverk.

Uten nødvendige tiltak vil skjevhetene kunne forverres, og risikoen for ytterligere svekkelse av konstruksjonen, fall og fuktinntrengning øker betydelig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Noe råte i rekkverk



Bærebjelke er skjev



Bærebjelke ligger helt på kanten av søylepunkt



Altan har gått ut fra vegg

## TG 3 Utvendige trapper

Det er to utvendige tretrapper, en til hver av altanene.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til altanen ved stuen mangler rekkverk på begge sider.  
Trappen til altanen ved inngangen mangler rekkverk på den ene siden.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på begge sider av trappen til altanen ved stuen, samt på den ene siden av trappen til altanen ved inngangen, for å redusere risikoen for fall og personskader.

Uten tiltak øker faren for fallulykker betydelig, spesielt ved glatt føre eller nedsatt stabilitet, noe som kan medføre alvorlige personskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Trapp ved altan til stue



Trapp ved altan til inngangsparti

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har tapet, trepanel, flis og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik, da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen skader:

- I taket i stuen har platene i en skjøt gått litt fra hverandre, og det er satt en list over skjøten.
- Vegg-til-vegg-teppet i stuen har en liten klaring mot døren til gangen.
- Laminatgulvet i det ene soverommet går ikke helt under listen til skyvedørgarderoben. Det er også registrert hakk i gulvet på dette soverommet.
- Det er registrert noen skader på tapet, og manglende tapet ved siden av balkongdøren i stuen.
- Skjøt i veggplate er synlig gjennom tapetet.
- Taklist som ikke ligger helt inntil taket er registrert flere steder.
- Tetting av hull i vegg i stue etter tidligere varmpumpekabler.
- Det er noe slitasje på innvendige tak, spesielt på toalettet rundt ventil, samt på vaskerom rundt ventil. Dette tyder på tidligere lekkasje eller fuktighet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre de registrerte skadene på overflater etter behov for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Skader på tapet/manglende tapet, synlige plateoverganger, skader i gulv og klaringer ved dørterskler bør repareres for å sikre gode overflater. Det bør også foretas en nærmere vurdering rundt ventilene på toalettet og vaskerommet, da slitasje og merker her kan indikere tidligere fuktproblemer.

Uten utbedring kan skadene forverres over tid, og både gulv, vegger og himling kan få økende slitasje eller misfarging. Synlige overganger og skader kan utvikle seg til større sprekker og deformasjoner, og klaringer i gulv og lister kan føre til ytterligere bevegelser i overflatene. Dersom tegn på tidligere fukt rundt ventilpunkter ikke undersøkes nærmere, kan eventuelle underliggende skader eller fuktproblemer forbli uoppdaget og utvikle seg til mer alvorlige konstruksjonsskader. Dette kan medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.



List over plateskjøt i stuetak.



Laminat går ikke under metallisten



Tettet hull i stuevegg



Takventil på wc

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet, samt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen. Det er også registrert noe knirk i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter og knirk i gulvet, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

## ⓘ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

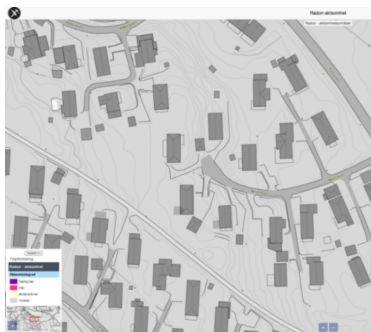
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko knyttet til forhøyet radonkonsentrasjon.



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

## ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peisinsats fra ca. 2005, med sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Det er avvik:

- Det er påvist noen riss i pipen, og en sprekk mellom brannmur og pipe

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det vurderes per i dag ikke som behov for strakstiltak. Forholdet bør imidlertid følges opp jevnlig. Dersom riss eller sprekkdannelser øker i omfang, bør fagkyndig mur- eller skorsteinsentreprenør kontaktes for vurdering og nødvendig utbedring.

Dersom utviklingen ikke følges opp, kan skadene forverres over tid. Økende riss eller åpninger kan medføre redusert tetthet og brannsikkerhet, noe som på sikt kan gi økt risiko for røyklekkasje og pålegg ved tilsyn.

# Tilstandsrapport



Riss/sprekk mellom brannmur og pipe



Riss i pipe

## **TG 2** Kjeller under terreng / krypkjeller

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet består av betong og fjell. Veggene er utført i betong/mur, og taket har stubbloft mot boligen over. Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets konstruksjon gjør slik undersøkelse unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Ved fuktmåling oppunder stubbloftet (taket) er det registrert høy fuktighet i treverket.

- Det er registrert noe synlig fukt oppunder stubbloftet (taket) ved yttervegg, som kan stamme fra utvendige forhold.

- Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging og saltutslag på kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og luftgjennomstrømning i kjelleren for å redusere fuktbelastning og forhindre utvikling av råte, sopp og mugg.

Årsaken til fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv bør kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader.

Høy fuktighet i treverket under stubbloftet må følges opp, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av byggets bæreevne og innemiljø.

# Tilstandsrapport



Høyt utslag ved måling på stubbloft (taket)



Indikerer fukt på kjellermur ved fuktsøk



Synlig fukt på bjelken - høyt utslag ved måling



Saltutslag på kjellermur

## Innvendige dører

Innvendig har boligen furufyllingsdør til vaskerom fra ca. 1995, samt malte, slette dører med påmonterte profiler.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:
  - Det er registrert forskjeller i malingsfarge på noen dører.
  - Det er observert noen hakk og oppsprekking i profilerte lister på dørbladene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hakk og oppsprekking i profilerte lister på dørbladene, samt vurdere overflatebehandling eller maling der det er fargeforskjeller.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje og estetisk forringelse av dørene.

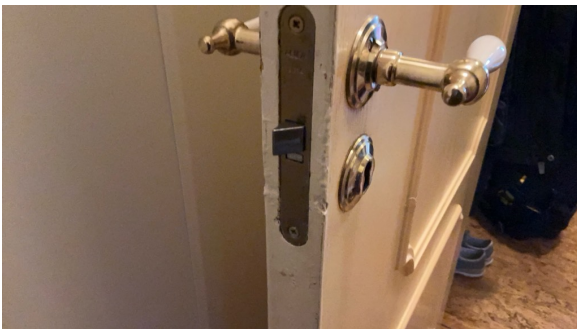
# Tilstandsrapport



Fargeforskjell



Oppsprekket profilert list på dørbblad



Skadet, hakk

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

### ETASJE > BAD

#### TC 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn vannstoppersystem på gulv, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

# Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av fliser. Det er oppvaskmaskin fra 2018, komfyr fra 2011 og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
  - Det er avvik:
  - Det er påvist fukt skjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- I skapet under vasken er det registrert noe svelling innerst, som følge av en tidligere vannlekkasje for flere år siden.  
- Det er registrert manglende eller oppsprukket fugemasse/silikon mellom benkeplate og vask.  
- Det er registrert noen hakk på skapdører, men dette vurderes å være innenfor normal slitasjegrad i forhold til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres svelling i bunnplate under vask, samt skiftes eller repareres skadet fugemasse/silikon mellom benkeplate og vask for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er redusert levetid på innredningen og forringet brukskvalitet.



Bruksslitasje



Det er registrert manglende eller oppsprukket fugemasse/silikon mellom benkeplate og vask.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Gammel fuktskade

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom , gulvbelegg og toalett fra 2019

Årstall: 1996

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Ny utvendig kran fra 2025.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid for innvendige vannledninger av kobber er 25–75 år.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende vannskader.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det er registrert manglende klamring/festing av avløpsrør i kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre økt risiko for bevegelser og skader på rørene over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres tilstrekkelig klamring og festing av avløpsrørene i kjeller/krypkjeller for å hindre bevegelser og redusere risikoen for skader eller lekkasjer på rørene over tid.

Manglende tiltak kan føre til utglidning i skjøter og potensielle vannskader.

# Tilstandsrapport



Manglende klamring av avløpsrør

## TE1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TE1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Service ble utført i 2024.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TE2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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 med automatsikringer plassert på soverom, totalt 17 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert 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.

1975

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## 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?

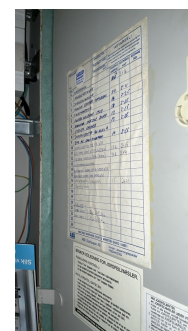
**Ukjent**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Sikringskap



Kursliste



Bryter for varmekabler i utvendig vei/gangvei

# Tilstandsrapport

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1975.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:

Fuktsikring av muren bør etableres, inkludert klemlist.

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da denne har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
  - Det er avvik:
- Det er også registrert at malingen flasser, samt noe oppsprekket og manglende puss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utbedres horisontalriss og skader på puss og maling for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning og konstruksjonsskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt belastning på grunnmuren, ytterligere avskalling av puss og maling, samt økt risiko for fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i murene flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forstøtningsmurene bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og deformasjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fare for sammenrasing, samt skade på omkringliggende terreng og konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Det er registrert flere oppsprekninger i mur ned bakken fra hus mot garasjen. Mur bak garasje

## ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plenarealer og to altaner som gir gode uteoppholdsarealer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren fra nord, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen. Dette tiltaket bør sees i sammenheng med eventuelle tiltak for fuktsikring og drenering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 1975.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1978

### Kommentar

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

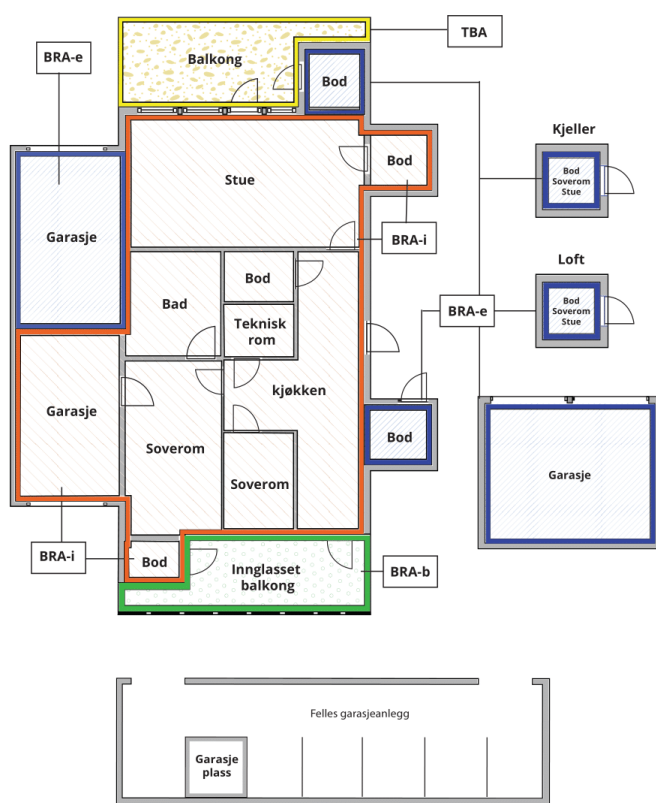
# Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	118			118	58		118
Kjeller/ krypkjeller		11		11		93	104
Loft/ kryploft						18	18
<b>SUM</b>	<b>118</b>	<b>11</b>			<b>58</b>	<b>111</b>	<b>240</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>129</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, entré, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller/ krypkjeller		Bod	
Loft/ kryploft	Bod / kryploft		

## Kommentar

Areal (BRA-e) i kjeller/krypkjeller er målt der takhøyden er over 1,9 m, samt inkludert 60 cm horisontalt der terrenget skrå og takhøyden blir lavere. I områder der takhøyden reduseres med et trinn, er det ikke lagt til 60 cm. Areal (ALH) på loft/kryploft er arealet av der det ligger plater på gulv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 06.11.1975

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1975, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

- På de godkjente tegningene er det etablert et soverom i stuen, innenfor vaskerommet. Dette rommet er i dag fjernet, og arealet utgjør nå en del av stuen.
- Det soverommet som i dag er etablert i enden av gangen, fremgår på tegningene som tre separate rom: matbod, klesbod og en utvendig sportsbod.
- Det er bygget to altaner som ikke er angitt på de godkjente tegningene. I tillegg er ett av stuevindue fjernet og erstattet med en balkongdør.
- På tegningene er det vist en balkongdør i gavlveggen i stuen. Denne døren eksisterer ikke i dagens utførelse.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt "tilbygg/modernisering".

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

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		30		30	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	118	13
Garasje	0	30

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Jane Oddveig Gundersen	Kunde
	Kim Andre Forum	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	56	74		0	1187 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Beverstien 14

### Hjemmelshaver

Gundersen Jane Oddveig

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 103 135	2024	Opplysninger fra eier
Formuesverdi	År	Kommentar
1 025 784	2024	Opplysninger fra eier

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	5567896	Fullverdi	5 299 200	9 337
Kommentar				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

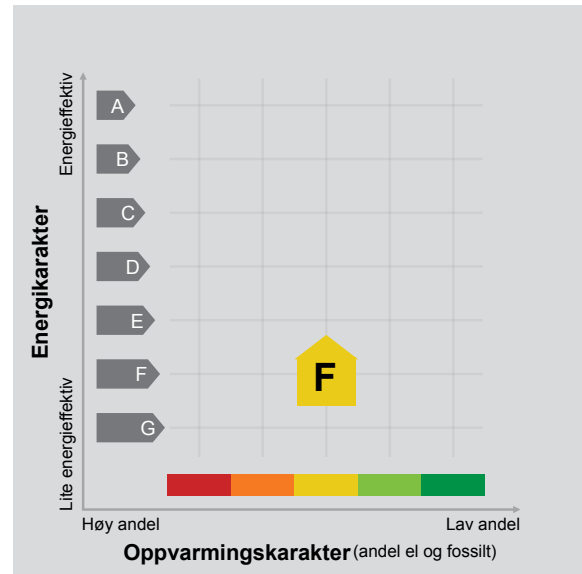
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

# ENERGIATTEST

Adresse	Beverstien 14
Postnummer	3089
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193708749
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193210
Dato	26.11.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolere varmtvannsrør
- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.


<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1975
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	131
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **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.

#### **Tiltak 13: 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 utendørs**

#### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

#### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### **Tiltak 21: 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.