


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN

 FÆRDER kommune

 gnr. 14, bnr. 19, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 12224-1661

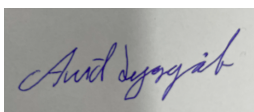
Eiendomsverdi ref nr: WX4759

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink that reads "Arvid Lysgård".

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en vertikaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 1923. Bygget er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong.

Innvendig fremstår leiligheten som godt vedlikeholdt, og i 2026 er alle overflater i 2. etg. fornyet, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning og badet ble renoveret. I 2026 ble det også montert 9 stk. nye vinduer. Ellers er vinduer fra 2018 og fra 2003 på loft. Utvendig og i kjeller bærer eiendommen preg av elde og slitasje, og det er behov for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner/stående reisverksplank, med liggende trekledning. Alder på trekledning er ukjent, men det er trolig fra 1980 tallet. Veggkonstruksjoner er fra byggeår. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Alder på taktekking, takrenner og beslag er ukjent, men de er trolig fra tidlig 1980 tallet.

Det er takkonstruksjonen i plassbygget tre. Basert på fremviste tegninger ble loftsetasjen innredet ca. 2003. Det er tilgang til deler av loftet fra oppholdsrom i loftsetasjen. Deler av takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. grundig vurdert.

Det er 9. stk vinduer med 3-lags isolerglass fra 2026. Det er også noen vinduer med 2. lags glass, fra 2018. På loft er det takvinduer i tre, antatt fra 2003. Det er inngangsdør i tre, fra tidlig 2000 tallet, og balkongdør i tre, fra 2018.

Balkong i tre over søyler i tre. Alder på balkongen er ukjent, men det anslås at den er fra 1990-tallet. Under balkonggulvet er det taktekking av takpapp, med avrenning av vann til takrenne i front. I 2023 ble det lagt nytt gulv.

Det er felles inngangstrapp i tre, av eldre dato. Det er også en felles betongtrapp til kjeller av eldre dato.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater i 2. etasje er fornyet i 2026. Overflatene i loftsetasjen er fra antatt 2003. Innvendig har boligen fyllingsdører i tre, fra 2026. Boligen har malt tretrapp. Trapper er malt i senere tid.

Det er etasjeskillere av trebjelkelag. I 2026 ble etasjeskillerne i 2. etasje rettet opp, og det ble lagt nye underliggende sponplater i stue/kjøkken og på det ene soverommet. Det er også lagt

trinnlydplater av trefiber, samt at etasjeskillet ble etterisolert. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura og bilder.

På loftet er det observert at pipen består av nyere type elementblokker. Om pipen i resten av bygget er renoveret eller fornyet, er imidlertid ukjent. Det er vedovn i stue i 2. etg. Alder på vedovn er også ukjent, men den er av noe nyere dato. Det er feieluke på loft.

Det er krypkjeller under deler av boligen, med trebjelkelag og stubbegulv. Det er inspeksjonsmulighet til krypkjelleren gjennom åpning i grunnmur i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etasje er renoveret av fagfolk i 2026. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er også satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluket er av plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i taket. Det er fliser på gulvet og fliser på veggene i dusjsonen. For øvrig er det malte plater på veggene. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder og fakturaer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Arbeid med montering av kjøkken er utført som egeninnsats av selger. Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I leiligheten er det vannrør av plast (rør-i-rør-system), samt noe kobberrør, fra 2026. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på vegg mot bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder og faktura. I kjelleren er det vannrør med inntak i galvanisert stål, av eldre dato/byggeår. Vannrør fra kjøkkenet er ført ned til kjelleren, og selger opplyser at vannrør fra kjøkkenet ikke er tilsluttet samleskapet i gangen. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene i leiligheten er fra 2026. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Avløpsrør i kjeller er av eldre dato. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006, plassert i felles kjeller.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etg. Selger opplyser at alt av el- anlegget i 2. etg. er fornyet i 2026. Selger opplyser videre at deler av EL- anlegg i gang i 1. etg. og på loft er av eldre dato. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. EL- anlegget i kjeller er også av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke kjent at det er etablert drenering, utover naturlig drenerende masser fra byggeåret. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er trolig av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

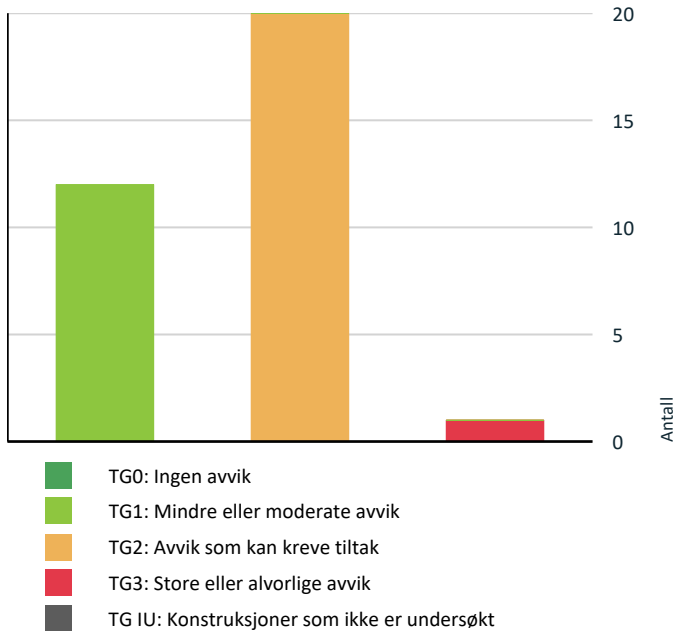
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente tegninger for innredning av loft i 2003 som også viser 2.etasje og felles kjeller. 2.etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk- og innredning, men i 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue, og tidligere kjøkken ble bygget om til soverom. I 2026 ble også planløsningen på soverom møt øst endret.

Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. Bruken i dag samsvarer ikke med dette da deler av loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. På tegningene fra 2003 er loftsvinduene inntegnet og det er påført skrift med "arbeidsrom/loftstue". Rombenevnelser fremkommer ikke på plantegning, så det er derfor noe uvisst om bruken av loftsrommet er godkjent som arbeidsrom/loftstue eller ikke.

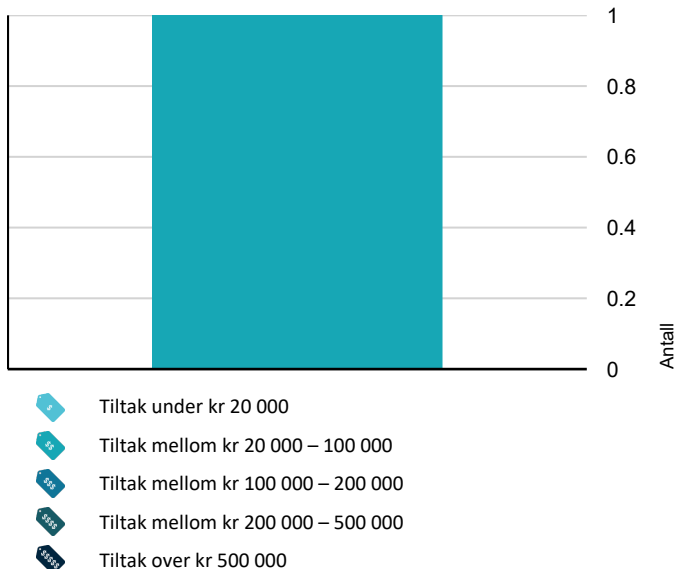
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Kryp kjeller [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 > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1 [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

❗ Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hovedårsaken til energimerking av bygninger er å øke bevisstheten om energibruk og fremme energieffektivisering.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er passert på eiendomsmatrikkel.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2003	Ombygging	I følge tegninger fra Færder kommune ble loftsetasje innredet og tatt i bruk som oppholdsrom i ca. 2003.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra loftsvinduer. Alder på takteking er ukjent, men det er trolig fra tidlig 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og det er en del mose på taket. Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje i kilrennen mot sør. Lekkasje er lokalt utbedret i 2016, men i kilrennen er det blant annet observert at det mangler en takstein, samt at nederste takstein i kilrennen ikke er kuttet og tilpasset. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og utføre lokal utbedring av manglende og feiltilpassede takstein i kilrennen for å forhindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Videre bør det vurderes å skifte ut takteking og undertak, da disse nærmer seg slutten av forventet levetid. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål e.l. Alder på takrenner og beslag er ukjent, men de antas å være fra tidlig 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noen bulker på takrenner og nedløp for takvann. Det er også tegn til noe rust og avskalling av maling, samt noe mose i takrennene. Nedløp for takvann er stedvis avsluttet over terreng, nær grunnmur, noe som øker fuktbelastningen på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og beslag bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut for å hindre videre rustdannelse, avskalling og lekkasjer. Mose i takrennene bør fjernes for å sikre god vannavrenning. Nedløp bør forlenges eller omdirigeres slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snøras og skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner/stående reisverksplank, med liggende trekledning. Alder på trekledning er ukjent, men det er trolig fra 1980 tallet. Veggkonstruksjoner er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Trekledningen viser tegn til elde og slitasje. Det er registrert noe avskalling av maling, luftbobler samt områder med oppsamling av maling. Det er også observert at spiker er slått for langt inn i kledningen, noe som gir dype spikerhull og øker risikoen for fuktskader. Enkelte deler av trekledningen har begrenset lufting i nedre kant mot grunnmur, og det mangler musestopper enkelte steder i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt montere musestopper der dette mangler. Overflatebehandling bør utbedres, inkludert utbedring av avskallet maling og dype spikerhull, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Manglende lufting og utilstrekkelig overflatebehandling kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, råte og redusert levetid på trekledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget i tre. Basert på fremviste tegninger ble loftsetasjen innredet ca. 2003. Det er tilgang til deler av loftet fra oppholdsrom i loftsetasjen. Deler av takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. grundig vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

På loftet er det observert flere fuktmerker og fuktskadet treverk i undertaket. Dette vurderes å ha sammenheng med tidligere utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning.

Takkonstruksjonen har også svak ventilasjon, da det stedvis mangler luftespalter over isolasjonen, og det mangler luftespalter mot raft.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av fuktskadet treverk og tiltak for å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, herunder etablering av luftespalter over isolasjonen og mot raft. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Mangelfull ventilasjon kan også føre til dårlig inneklima og økte vedlikeholdskostnader over tid.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

På loft er det takvinduer i tre, antatt fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsstidspunktet i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Utvendige beslagsløsninger er noe misfarget og slitt, og enkelte vinduer går litt tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde og eventuelt utbedre utvendige beslag samt smøre eller justere vinduer som går tregt, for å forhindre ytterligere slitasje og sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert levetid og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

I 2. etasje er det 3 stk. vinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Øvrige vinduer har 3-lags isolerglass fra 2026. Arbeid utført i forbindelse med utskifting av vinduer i 2026 er gjort av fagperson. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

TG 2 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Det er koblede kjellervinduer i trekarmer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduene bærer preg av elde og slitasje, og det er tegn til fuktskader i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervinduene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut ved behov for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre, fra tidlig 2000 tallet, og balkongdør i tre, fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene viser tegn til noe elde og slitasje. Balkongdøren er noe skjevt montert, men fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Skjevheten kan imidlertid øke risikoen for trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å utbedre skjevheter, spesielt på balkongdøren. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for trekk, varmetap og ytterligere slitasje på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre over søyler i tre. Alder på balkongen er ukjent, men det anslås at den er fra 1990-tallet. Under balkonggulvet er det taktekkning av takpapp, med avrenning av vann til takrenne i front. I 2023 ble det lagt nytt gulv iflg. selger.

Vurdering av avvik:

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

Balkongen viser tegn til elde og slitasje, og det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Skjevhetene vurderes å ha sammenheng med setninger i grunn og fundamenter, samt grov utførelse ved oppføring. Fra bakkeplan er det observert fukt- og råteskader i underliggende trepanel, noe som vurderes å ha sammenheng med utett papptekking i overgangen mellom takpapp og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og fuktskader, samt kontroll og eventuell utskifting eller reparasjon av takpapp og overganger mot takrenner for å sikre tett konstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre utvikling av råte- og fuktskader, samt forverring av konstruksjonens bæreevne og levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangstrapp i tre, av eldre dato. Det er også en felles betongtrapp til kjeller av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene bærer preg av elde og slitasje. Tretrappen er misfarget og slitt, og det er oppsprukket treverk. Det er mose på betongtrappen, og støtemurene i Leca er ikke pusset med murmasse eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tretrappen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade som følge av oppsprukket og slitt treverk. Mose på betongtrappen bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre videre vekst, da dette kan føre til glatte overflater og økt fare for fall. Støtemurene i leca bør pusses med egnet murmasse for å beskytte mot fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater i 2. etasje er fornyet i 2026. Overflatene i loftsetasjen er fra antatt 2003.

I stue/kjøkken er det et mindre riss i overgangen mellom skråtak og flatt tak. Dette vurderes som normalt, da det på nyere overflater alltid vil være en viss risiko for rissdannelser som følge av naturlig krymping etter uttørring av materialer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 2026 ble etasjeskillerne i 2. etasje rettet opp, og det ble lagt nye underliggende sponplater i stue/kjøkken og på det ene soverommet. Det er også lagt trinnlydplater av trefiber, samt at etasjeskillet ble etterisolert. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura og bilder. Det er foretatt målinger med krysslaser i stue og på det ene soverommet.

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.

I stuen er det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm fra balkongdør til vindu ved karnapp. Det er også stedvis noe knirk i gulvet, men dette vurderes som normalt med tanke på byggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, og høydeforskjellen må være mindre enn 15 mm. Dette vil imidlertid ikke være økonomisk rasjonelt, da etasjeskiller allerede er delvis avrettet. Knirk i gulvet anses som normalt for byggets alder, men forholdet bør overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

På loftet er det observert at pipen består av nyere type elementblokker. Om pipen i resten av bygget er renoverert eller fornyet, er imidlertid ukjent. Det er vedovn i stue i 2. etg. Alder på vedovn er også ukjent, men den er av noe nyere dato. Det er feiluke på loft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

På loftet er det observert at døren til sotluken er festet med en skive og skrue, da den opprinnelige mekanismen er defekt. I kjelleren er det skader på sotluken, og pipen er full av støv og lignende. Det foreligger ikke informasjon om hvorvidt pipedelen i kjelleren fortsatt er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør monteres ildfast plate under feieluken på loftet for å redusere risikoen for brann ved eventuell utglidning av glør eller aske. Sotluken på loftet bør utbedres slik at den får en forskriftsmessig lukking, for å hindre røyk- og brannspredning. Sotluken i kjelleren bør repareres eller byttes ut, og det bør avklares om pipedelen i kjelleren er i bruk. Dersom den er i bruk, må den rengjøres og kontrolleres for å sikre trygg bruk og redusere risiko for brann og lekkasje av røykgasser.



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen, med trebjelkelag og stubbegulv. Det er inspeksjonsmulighet til krypkjelleren gjennom åpning i grunnmur i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

I krypkjelleren er det observert at det ligger en del eldre materialer og trerester, og det er ikke lagt fuktsperre på grunnen. Det er også tegn til angrep av insekter, samt noe fuktskadet treverk. I tillegg er det noe synlig og eksponert isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Eldre materialer og trerester bør fjernes, og fuktsperre bør legges på bakken for å redusere fuktbelastningen. Ventilasjonen i krypkjelleren må forbedres for å hindre videre utvikling av sopp, råte og insektangrep. Fuktskadet og angrepet treverk bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut. Synlig og eksponert isolasjon bør kontrolleres og sikres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skade på konstruksjonen, dårlig innelima og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trapper er malt i senere tid.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen fyllingsdører i tre, fra 2026.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er renoveret av fagfolk i 2026. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er også satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluket er av plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i taket. Det er fliser på gulvet og fliser på veggene i dusjsjonen. For øvrig er det malte plater på veggene. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder og fakturaer.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene i dusjsonen. For øvrig er det malte plater på veggene og malte plater i taket.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, badet er ikke tatt i bruk. Arbeid utført på bad er gjort av fagfolk, og dokumentasjon i form av fakturaer og bilder er fremvist.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Arbeid med montering av kjøkken er utført som egeninnsats av selger.



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

I leiligheten er det vannrør av plast (rør-i-rør-system), samt noe kobberør, fra 2026. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på vegg mot bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder og faktura.

Vannrør fra kjøkkenet er ført ned til kjelleren, og selger opplyser at vannrør fra kjøkkenet ikke er tilsluttet samleskapet i gangen. Vannrør fra kjeller og opp til 2. etasje er plassert i yttervegger, noe som øker risikoen for frost. Som et forebyggende tiltak mot frost er det montert varmekabel på vannrørene, og denne må benyttes ved behov for å unngå at vannrørene fryser.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene i leiligheten er fra 2026. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder og faktura.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

! TG 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

I kjeller er det avløpsrør av plast, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon på bad. Ellers er det kun en veggventil på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

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

Leiligheten har mangelfull ventilasjon, da det kun er en friskluftsventil på det ene soverommet. Det mangler også mekanisk eller forsert avtrekk fra kullfilterventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i hele leiligheten. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bocomfort. Om mulig bør det også etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kjøkkenet.

! TG 2 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2006, plassert i felles kjeller.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsbereideren bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig når bereideren er over 20 år gammel.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etg. Selger opplyser at alt av el- anlegget i 2. etg. er fornyet i 2026. Selger opplyser videre at deler av EL- anlegg i gang i 1. etg. og på loft er av eldre dato. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. EL- anlegget i kjeller er også av eldre dato/byggeår.

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.

1923

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2026 er 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

Dokumentasjon og samsvarserklæring i forbindelse med arbeid utført i 2026 er fremvist.

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?

Ja Selger opplyser at EL- anlegget er kontrollert i senere tid, men dokumentasjon vedørende kontroll er ikke fremvist. Om mulig bør dokumentasjon vedørende kontroll fremskaffes.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Som følge av alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon på arbeid utført før 2026, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. I kjeller er det en del ledninger o.l. som ikke lenger er i bruk, og ledninger i kjeller er løst og mangelfullt festet. Dette bør påregnes utbedret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjent at det er etablert drenering, utover naturlig drenerende masser fra byggeåret.

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.

Dreneringen vurderes å være svekket som følge av alder og byggemetode. Svekket effekt på dreneringen sees i sammenheng med observasjoner av fukt, saltutslag og avskalling av maling på vegger i kjeller/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, saltutslag og skader på kjellervegger. Manglende eller svekket drenering kan føre til økte fuktproblemer, forringelse av konstruksjonen og redusert bruksmulighet for kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker og riss på grunnmuren, noe som sees i sammenheng med eldre setnings-skader i grunn og fundamenter. Det er også stedvis saltutslag og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og ytterligere setnings-skader. Saltutslag og avskalling av maling bør også behandles for å beskytte konstruksjonen mot fuktskader og forringelse av materialene.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

I henhold til NVE-kartet ligger eiendommen i et område hvor kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at vann ledes vekk fra bygningen og risiko for vannansamlinger reduseres. Videre bør det vurderes å innhente geoteknisk vurdering med tanke på mulig forekomst av kvikkleire, da dette kan medføre økt risiko for setnings-skader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er trolig av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Felles stoppekran er plassert i kjeller. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt planlegge utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige rørbrudd.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen, med nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Ifølge NVE-kartet ligger eiendommen i et område hvor kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

Oppholdsrom på loftet tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til rømningsveier, da det ikke er tillatt å benytte takvinduer som rømningsvei uten at det er montert stige eller plattform på yttersiden av tak og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet og åpninger i rekkverk på utvendige trapper bør utbedres slik at de tilfredsstillende dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Rømningsveier bør utbedres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav, da manglende eller utilstrekkelige rømningsveier kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det bør vurderes geoteknisk undersøkelse for å avklare eventuell risiko for kvikkleireskred, da eiendommen ligger i et område hvor kvikkleire kan forekomme. Manglende vurdering kan medføre økt risiko for setningsskader eller skred.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

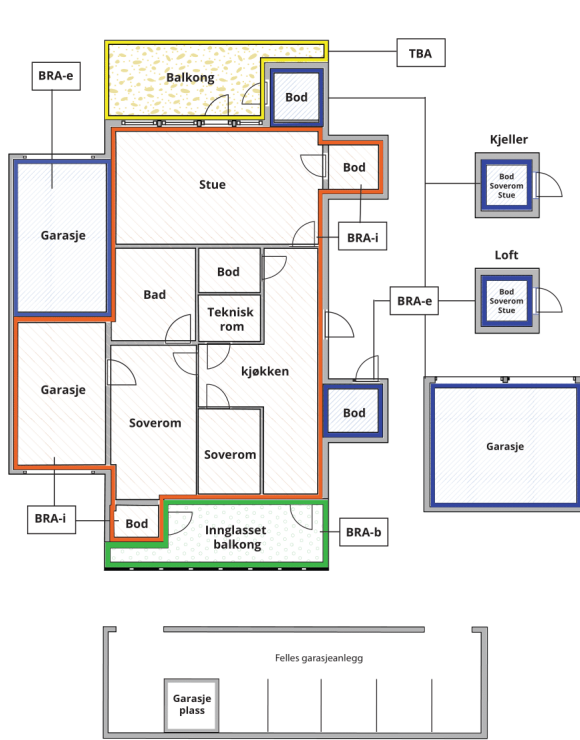
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	3			3	
Etasje 2	106			106	19
Etasje 3	22			22	
Kjeller		4		4	
SUM	131	4			19
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang med trapp		
Etasje 2	Trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken		
Etasje 3	Loftstue/arbeidsrom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for innredning av loft i 2003 som også viser 2.etasje og felles kjeller. 2.etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk- og innredning, men i 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue, og tidligere kjøkken ble bygget om til soverom. I 2026 ble også planløsningen på soverom møt øst endret.

Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. Bruken i dag samsvarer ikke med dette da deler av loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. På tegningene fra 2003 er loftsvinduene inntegnet og det er påført skrift med "arbeidsrom/loftstue". Rombenevnelsene fremkommer ikke på plantegning, så det er derfor noe uvisst om bruken av loftsrommet er godkjent som arbeidsrom/loftstue eller ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I 2026 ble alle innvendige overflater i 2. etg. renoveret, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning. I 2026 ble også badet renoveret. I 2026 ble også det meste av EL- og VVS anlegg i 2. etg. fornyet. Arbeid utført i denne perioden er i hovedsak gjort av fagfolk. Selger har imidlertid stått for rivning og mindre snekkerarbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Opholdsrom på loft tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til rømningsveier. Dette da det ikke er tillatt å benytte takvinduer som rømningsveier, når det ikke er montert stige eller plattform på yttersiden av tak og vegg.

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.

Tomannsbolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	119	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Jostein Frederick Aker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	14	19		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Munkoddveien 2

Hjemmelshaver

Aker Seil AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Færder kommune opplyser at det ikke eksisterer ferdigattest på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Tegninger fra 2003	12.11.2003	Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	7	Nei
Egenerklæringsskjema.	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	23.04.2026	
3	24.04.2026	

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.

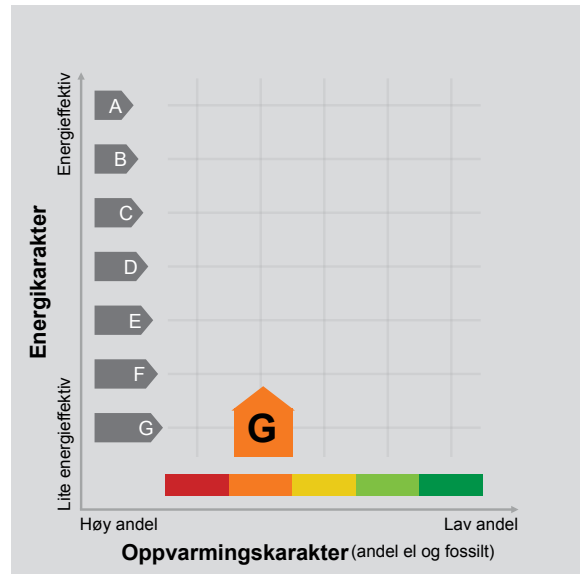
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Munkoddeveien 2
Postnummer	3142
Sted	VESTSKOGEN
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163727684
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-133904
Dato	11.06.2025



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.

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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tidsstyring av panelovner**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	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

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 kjøleskap 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 13: 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 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.