


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sigurd Jarls vei 78B , 3174 REVETAL

 TØNSBERG kommune

 gnr. 526, bnr. 118, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1788

Referansenummer: FP9581

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig på to plan, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur. Carport med elbil lader.

Boligen er bygget i 2021. Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses som god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden. Boligen er bygget og ferdigstilt i november 2021 og det er fortsatt 6 mnd normal håndverks garanti igjen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset asfaltapp. Takrenner og nedløp over carport, samt israftebeslag og øvrige beslag på tak og vannbrett i plastbelagt/lakkert stål. Nedløpssystemet fra hovedtak er i 110 mm PVC-rør. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av flatt tak. Takkonstruksjonen består av taksperrer. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset dør til sportsbod. Balkong på 46 m² (7,75 x 5,92) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt. PVC rekkverk på 1 meter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og flis. Vegger har malte tapetserte sponplater og en vegg i trapp med malt panel. Tak har malt panel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Boligen har isolert stålpipeline. Det er montert en peisovn i stue/kjøkken, glassplate på gulv i front. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.07.2023. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt panel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. 1 cm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Vaskerom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger har malte tapetserte plater over sokkelflis, og malt panel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Vaskerommet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg på vaskerom. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue og hovedsoverom. Utført service i mai 2026, ingen feil eller mangler. Termostatstyrte varmekabler i gang, vaskerom og bad. Varmtvannsbereider på 194 liter. Service av bereder i 2026. Ekspansjonskarene ble skiftet og montert reduksjonsventil. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vaskerom. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står på stabil grunn av løsmasser.
Bygget ligger på drenerende masser av sprengstein og pukk på fjell.
Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Vaskerom er i godkjente og byggemeldte tegninger angitt som bod, men er i dag innredet og benyttet som vaskerom.

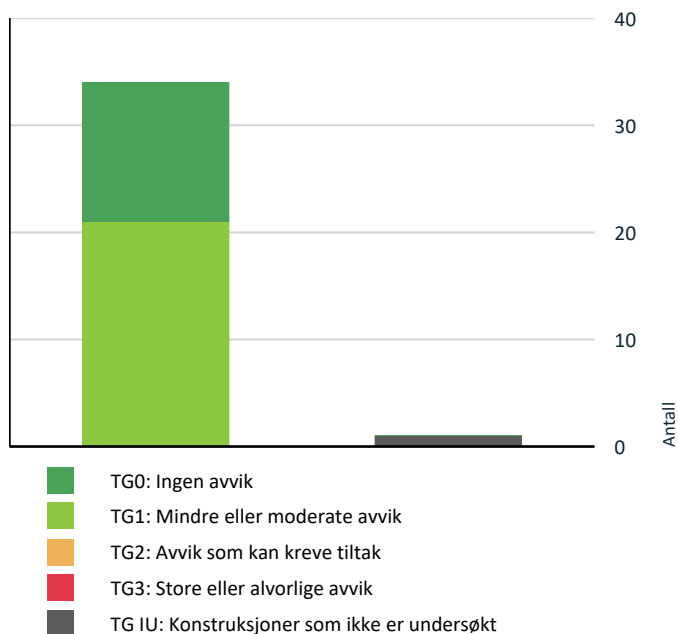
Endringen er opplyst utført som tilvalg av eier etter at tegninger forelå. Det foreligger ikke dokumentasjon på at omgjøringen er godkjent av kommunen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2021

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset asfaltpapp.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp over carport, samt israftebeslag og øvrige beslag på tak og vannbrett i plastbelagt/lakkert stål. Nedløpssystemet fra hovedtak er i 110 mm PVC-rør.

Det må påregnes jevnlig ettersyn, rengjøring og normalt vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Utvendig malt i 2023/24.

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

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperreer.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tre / aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt 2-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset dør til sportsbod.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 46 m² (7,75 x 5,92) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt.
PVC rekkverk på 1 meter.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og flis.
Vegger har malte tapetserte sponplater og en vegg i trapp med malt panel.
Tak har malt panel.

Gulv i stue/kjøkken fra september 2025.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 2. etasje, samt gang og hovedsoverom i 1. etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 5 mm - normalt iht. alder.

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes.
Det er montert en peisovn i stue/kjøkken, glassplate på gulv i front.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.07.2023.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

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

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har malte tapetserte plater over sokkelflis, og malt panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

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

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt panel i himling.

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

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
1 cm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

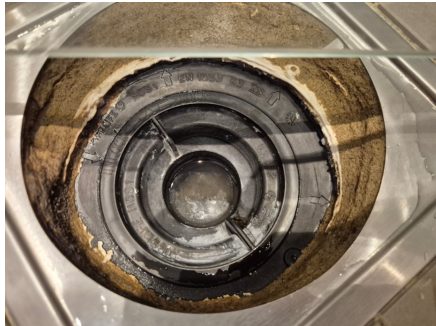
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom.

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg på vaskerom.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Service og innregulering av anlegget utført 17. april 2026.

Tilstandsrapport

! TG 10 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue og hovedsoverom. Utført service i mai 2026, ingen feil eller mangler.
Termostatstyrte varmekabler i gang, vaskerom og bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter.
Service av bereder i 2026. Ekspansjonskarene ble skiftet og montert reduksjonsventil.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vaskerom.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Enkelte el-arbeider i sportsbod er utført av eier på egeninnsats. Øvrige arbeider i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

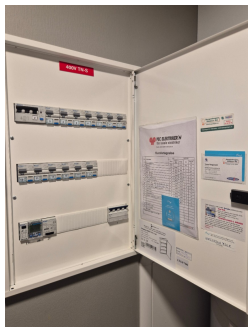
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet enkelte arbeider som er utført på egeninnsats bør det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Det er ifølge eier bestilt elektriker for å utføre en elkontroll av anlegget 12. mai 2026, og evt. avvik blir utbedret før salg.

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen står på stabil grunn av løsmasser.

! TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Bygget ligger på drenerende masser av sprengstein og pukk på fjell. Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.
Ingen setning registrert.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengeforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan 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.

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	56	7		63	
2. etasje	56			56	46
SUM	112	7			46
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad	Sportsbod	
2. etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Areal 1. etasje:

Gang: 15,6 m²

Vaskerom: 3,6 m²

Soverom 1: 7,1 m²

Soverom 2: 7,2 m²

Soverom 3: 13,1 m²

Bad: 5,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er i godkjente og byggemeldte tegninger angitt som bod, men er i dag innredet og benyttet som vaskerom. Endringen er opplyst utført som tilvalg av eier etter at tegninger forelå. Det foreligger ikke dokumentasjon på at omgjøringen er godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2021:

Oppføring av bolig (nybygg).
Montering av innvendig solskjerming.

2022:

Montering av varmepumpe i stue (faglært).
Etablering av sikkerhetsbryter til varmepumpe (PEC Tønsberg).
Mindre el-arbeider i sportsbod (utført som egeninnsats med veiledning).

2023:

Montering av varmepumpe i soverom (faglært).

2024:

Ombygging av tak: fjerning av takrenner, etablering av parapet, isolering og oppbygging av fall mot innvendig sluk med nedløp og varmekabel (Byggmester Vedvik AS). Tiltaket er opplyst utført blant annet som følge av tidligere isdannelse og lekkasjer.
Montering av belysning, utvendige stikkontakter og sikkerhetsbryter for varmepumpe (Borgeskogen Elektro).
Oppføring av levegg i carport (egeninnsats).
Innkassing av ståldragere og himling i carport (egeninnsats).

2025:

Utbedring av lekkasje mellom terrasse og carport, inkludert nytt beslag (Byggmester Vedvik AS).
Utskifting av laminatgulv i stue/allrom etter reklamasjon (Byggmester Vedvik AS).
Legging av belegningsstein på gårdsplass og i carport (egeninnsats, delvis i samarbeid med faglært).

2026:

Utbedring av lekkasje i takutstikk ved sveising av takpapp (Byggmester Vedvik AS).
Service og innregulering av ventilasjonsanlegg (VKB Ventilasjon AS).
Service på varmepumper.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022:

Oppføring av redskapsbod (byggesett).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug Kari Elisabeth Ødegården	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	526	118		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sigurd Jarls vei 78B

Hjemmelshaver

Ødegården Kari Elisabeth, Ødegården Leif Håkon

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Redskapsbod

Byggeår

2022

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.04.2026	Innmeldt av Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker.	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

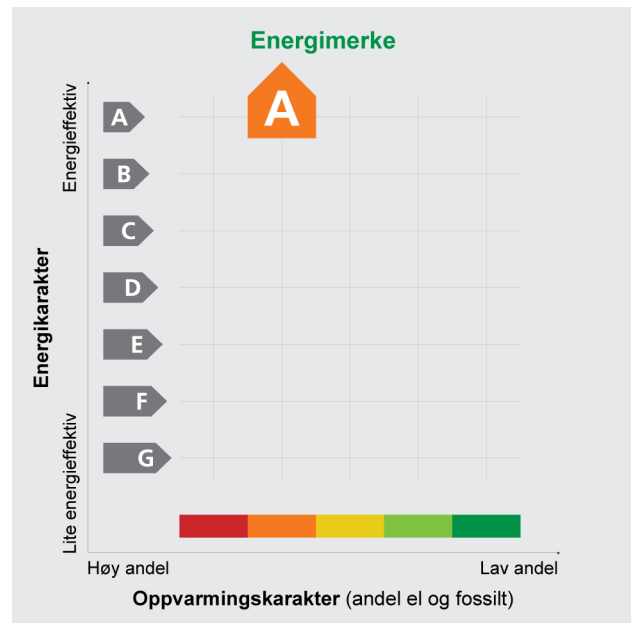
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurd Jarls vei 78 B
Postnr	3174
Sted	REVETAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	526
Bnr.	118
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300851716
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1311465
Dato	13.09.2021



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker
-------------	------------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimærket angir boligens energistandard. Energimærket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimærket 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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår: 2021
BRA: 112,0

Dato for lekkasjetallmåling: 10.09.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016 Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Sigurd Jarls vei 78 B

Gnr: 526

Postnr/Sted: 3174 REVETAL

Bnr: 118

Leilighetsnummer:

Seksjonsnr:

Bolignr: H0101

Festenr:

Dato: 13.09.2021 15:29:17

Bygnnr: 300851716

Energimerkenummer: A2021-1311465

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Generell informasjon

Isolasjonstykkelser er målt på tegninger og U-verdier er hentet fra tabeller i Byggforsks byggedetaljer.

Spesifikasjoner for ventilasjonsanlegg (Exvent Salla) er mottatt fra oppdragsgiver.

U-verdier for vinduer og ytterdører er hentet fra ordrebekreftelser.

Det er installert rentbrennende, lukket vedovn i leiligheten som er forutsatt å kunne dekke opptil 60 % av årlig energibehov til romoppvarming.

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Sigurd Jarls vei 78 B

Postnr/Sted: 3174 REVETAL

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 13.09.2021 15:29:17

Energimerkenummer: A2021-1311465

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 526

Bnr: 118

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300851716

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	94 m ²
Areal tak	56 m ²
Areal gulv	56 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m ²
Oppvarmet BRA	112 m ²
Totalt BRA	112 m ²
Oppvarmet luftvolum	274 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,07 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	75,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	10.09.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,60 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	72 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	57 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 0,45

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 1,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,96

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,10

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,55

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,64

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning 13.9.2021

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Beregningsprogram

Navn programvare SIMIEN

Versjon 6,016

Produsent / leverandør ProgramByggerne

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma Termoenergi Norge AS

Navn person Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettpKvm

Romoppvarming	24,7
Ventilasjonsvarme	2,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,7
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima 11242 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 100,37 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 7480 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 100,37 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 11242 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet 0 kWh/år

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8647 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2594 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11242 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	73,9%
--------------------------------------	-------