

Tilstandsrapport



Enebolig



Rensviktunet 1, 6521 FREI



KRISTIANSUND kommune



gnr. 137, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 19184-1613

Eiendomsverdi ref nr: HG9311

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.

Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Mesterbrev som tømmer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Idar Helge Farstad

Uavhengig Takstingeniør

id-fa@online.no

911 63 965



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1942

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass. Flere av vinduene er merket med datostempel fra 2016. Øvrige vinduer vurderes å være fra 1990/2000-tallet. Det er malt hovedytterdør og to balkongdører i treverk med 2-lags glass. Det er etablert en utraget balkong med utgang fra loft. Balkongen har dekke av glassfiber eller tilsvarende materiale. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Belegningsstein på øvre nivå. Vedbod oppført inntil boligen. Enkelt bygg i trekonstruksjon med papptekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, furu, flis og belegg. Veggene er overflatebehandlet med tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er tretrapp. Det er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

Rom under terreng: Gulvet har belegg, flis og parkett. Veggene består av panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt i bod og kjellerstue, med måleresultat 13 og 17.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje/kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene er kledd med flis, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fallforholdene mot sluk er begrenset og har avvik fra dagens krav til fall mot sluk. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjvegger/dusjhjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hull blendet med blindlukk etter hulltaking.

Våtrom › Underetasje/kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-

2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har malt strie på veggene og panel på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er 10. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har parkett på gulv og vegger med malt strie. Toalett og servant
Rommet har avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør. Innvendige avløpsrør er av PP-plast. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. El-tilsyn utført i 2009, uten anmerking. Brannslukningsapparat og røykvarslere. Rømning fra loft er etablert via veggmontert brannstige til terreng.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Stedvis synlige forhold med knotteplast som fuksikring inntil muren. Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate. Forstøtningsmuren er av betong. Boligen ligger i fallende terreng mot nord. Avløpsrørene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

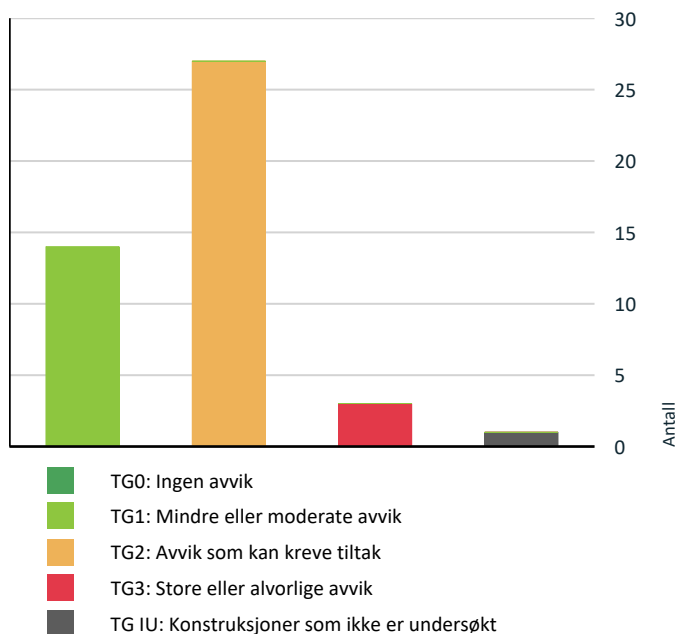
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for garasje om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

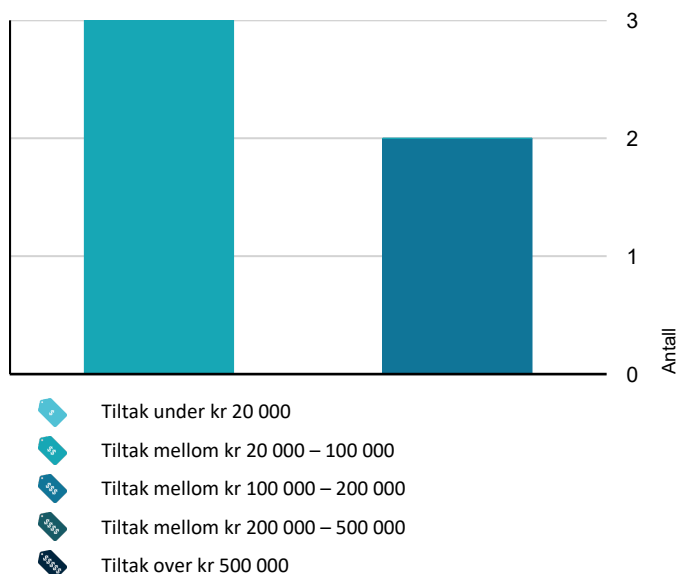
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuksikringssystemet.

Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mørkeloftet i øvre del ble ikke inspisert, da adkomst ikke er mulig. Luke til mørkeloftet er fastskrudd. To raftkott er tilgjengelige og ble inspisert.

Takkonstruksjonen fremstår med normal stand sett i forhold til bygningens alder. Konstruksjonen er av eldre dato og er noe preget av alder, blant annet i form av enkelte skjevheter. Innredet loftsrom er delvis enkelt isolert, mens enkelte deler fremstår som uisolerte.

Overflatene har i hovedsak normal bruksslitasje, falming og aldersrelatert slitasje.

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate i garderobe ved pipe/hall i underetasjen.

Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktverdier på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Anbefales undersøkt nærmere.

 **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist manglende gnegesikring (musetetting)

 **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

 **Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

 **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** [Gå til side](#)
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
Bygningen fremstår med naturlig elde og slitasje, men vurderes som funksjonell. Det er registrert mosevekst på taktekkingen.

 **Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)
Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner under belegget i kjellerbod. Det er også registrert døde skruketroll i kjelleren, noe som kan være en indikasjon på et fuktig miljø. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Enkelte gulvflater av parkett i hovedetasje har hakk, merker og generell slitasje.

 **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** [Gå til side](#)

Skorsteinen bærer preg av alder og normal aldersrelatert slitasje. Teglskorsteiner har normalt en forventet levetid i størrelsesorden 60–70 år, men faktisk levetid vil blant annet avhenge av utførelse, belastning og vedlikehold. På grunn av alder og registrert tilstand må behov for rehabilitering påregnes på sikt. Behovet kan oppstå tidligere enn forventet levetid dersom tilstanden forverres.

Det er registrert enkelte riss i brannmur/puss ved røykinnføringen på stue. Sotluken er av eldre dato.

 **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

 **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** [Gå til side](#)
Det er observert fuktkrevende insekter.

 **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjellerbod

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Eldre badetrom uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Rommet fremstår som funksjonelt ved befarings, men på grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for flere av våtrommets konstruksjoner og komponenter.
En takess plate har løs folie i plateskjøt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert meget begrenset lokalt fall mot sluk.

Varmekablene vurderes å ha oppnådd normal brukstid, og det må påregnes begrenset gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Sisternen sildrer noe etter nedspyling. Veggpanelet rundt sisternen er slitt og har stedvis løsnet/henger noe.

Konsekvens: Sildring etter nedspyling kan medføre unødvendig vannforbruk og bør utbedres. Løst og slitt veggpanel bør festes eller skiftes etter behov.

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilliggende konstruksjon inne i garderobe: Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate ved pipe/hall i underetasjen. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktinnhold på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Gipsplaten har skjolder i overflaten i nedre del, helt ned mot gulvet. Forholdet kan være tegn på tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Veggene har et malingssystem med ukjent oppbygging. Det foreligger ingen produktdokumentasjon som bekrefter at malingssystemet er egnet som vanntett sjikt for våtrom.

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Benkeplaten har stedvis hakk og svelling i plateskjøt.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1942

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå.



! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Mørkeloftet i øvre del ble ikke inspisert, da adkomst ikke er mulig. Luke til mørkeloftet er fastskrudd. To raftkott er tilgjengelige og ble inspisert.

Takkonstruksjonen fremstår med normal stand sett i forhold til bygningens alder. Konstruksjonen er av eldre dato og er noe preget av alder, blant annet i form av enkelte skjevheter. Innredet loftsrom er delvis enkelt isolert, mens enkelte deler fremstår som uisolerte.

Konsekvens/tiltak

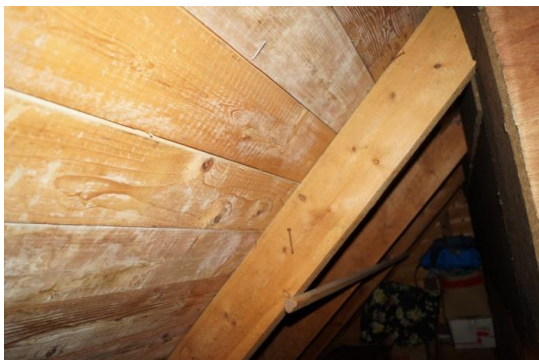
- Dersom man ønsker bedre energieffektivitet (isolasjon og tetthet), bør takkonstruksjonen oppgraderes.

Videre undersøkelser: Det anbefales nærmere kontroll av varmeisolasjon og eventuelt varmetap.
Åpent trapperom: Dette gjør at varme lettere forsvinner opp mot loftet, som forsterker varmetapet.

Tilstandsrapport



Raftkott / takkonstruksjon



Konstruksjonen er av eldre dato

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det var ved visuell kontroll ikke mulig å registrere at det er montert musebånd bak kledningen. Det bør innhentes dokumentasjon på at denne er montert eller foretas ettermontering av dette som i form av musebørster el.

Kledningen/fasader bør etterses og overflatebehandles

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass. Flere av vinduene er merket med datostempel fra 2016. Øvrige vinduer vurderes å være fra 1990/2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmar og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er ikke etablert vannbrett eller beslag under kjellervinduene mot nord. Det er påvist fuktskade i utvendig karm på stuevindu mot vest. Enkelte vinduer har slitte karmar. Det er registrert fuktopptrekk og svelling i bunnforing på soverom mot vest.



fuktskade i utvendig karm på stuevindu mot vest



Det er ikke etablert vannbrett eller beslag under kjellervinduene. Det er registrert stedvis avskalling i overflaten på grunnmuren like under vinduene.



Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og to balkongdører i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold eller balkongdører skiftes ut.



Begge balkongdørene har værslitasje i nedre del og fremstår med tydelige alderstegn. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en utkraget balkong med utgang fra loft. Balkongen har dekke av glassfiber eller tilsvarende materiale.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Rekkverket er værslitt og har behov for vedlikehold/fornyelse. Det anbefales å fornye tettesjiktet for å sikre fortsatt tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Belegningsstein på øvre nivå.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedbod oppført inntil boligen. Enkelt bygg i trekonstruksjon med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Bygningen fremstår med naturlig elde og slitasje, men vurderes som funksjonell. Det er registrert mosevekst på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Mosevekst kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning av takteking og underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å fjerne mose og følge utviklingen på taktekingen.



Vedbod

Tilstandsrapport



Mosevekst kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning av taktekkning og underliggende konstruksjoner over tid.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, furu, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner under belegget i kjellerbod. Det er også registrert døde skruketroll i kjelleren, noe som kan være en indikasjon på et fuktig miljø. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Enkelte gulvflater av parkett i hovedetasje har hakk, merker og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Noe oppussing bør påregnes ved eierskifte. Grad av oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflatene har i hovedsak normal bruksslitasje, falming og aldersrelatert slitasje.

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate i garderobe ved pipe/hall i underetasjen. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktverdier på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Anbefales undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Innvendige vegg- og takoverflater fremstår med behov for vedlikehold og noe oppussing. Det må påregnes kostnader til oppgradering av overflatene. Omfang og årsak til registrerte forhold bør vurderes nærmere, og nødvendige tiltak tilpasses etter behov. Oppgraderingsbehovet vil i stor grad være avhengig av kjøpers ønsker og preferanser.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Skorsteinen bærer preg av alder og normal aldersrelatert slitasje. Teglskorsteiner har normalt en forventet levetid i størrelsesorden 60–70 år, men faktisk levetid vil blant annet avhenge av utførelse, belastning og vedlikehold. På grunn av alder og registrert tilstand må behov for rehabilitering påregnes på sikt. Behovet kan oppstå tidligere enn forventet levetid dersom tilstanden forverres.

Det er registrert enkelte riss i brannmur/puss ved røykinnføringen på stue. Sotluken er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Alder og slitasje på skorsteinen kan over tid medføre redusert funksjon og behov for rehabilitering. Det anbefales at eier følger utviklingen og vurderer rehabilitering av skorsteinen for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og brannsikkerhet.

Rehabiliter pipe. For å kunne rehabiliter pipe må røykrør ha tilstrekkelig dimensjon. Dette har ikke takstmann undersøkt.

Tilstandsrapport



Vedovn på stue



Det er registrert enkelte riss i brannmur/puss ved røykinnføringen på stue.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har beleg. Veggene består av panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt i bod og kjellerstue, med måleresultat 13 og 17.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Påforingsvegger mot terreng

Rom under terreng er innredet til boligformål. Det er i tillegg to boder med beleg på betonggulv.

Det er registrert noe saltutslag/saltblomstring på murvegg i kjellerbod. Saltutslag kan være en indikasjon på fukttransport gjennom murverket.

I kjellerstue og kjellerbod mot terreng er det registrert flere døde skruketroll. Skruketroll forekommer normalt i fuktige miljøer, og observasjonene kan derfor være en indikasjon på et fuktig miljø i kjellerarealene. Skruketroll er i seg selv ikke skadelige for bygningsskonstruksjonen.

Det er utført hulltaking i nedre del av innforet vegg mot terreng i kjellerbod. Det ble målt et fuktinnhold på ca. 13 % i treverk ved kontrollpunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller biologisk nedbrytning ved kontrollpunktet.

Det er benyttet plastisolasjon i kjellerboden, eksempelvis EPS/XPS, som ikke er tilstrekkelig tildekket med brannbeskyttende materiale. Utførelsen vurderes ikke å ha tilfredsstillende brannbeskyttelse. Forholdet bør utbedres.

Det er videre utført hulltaking i nedre del av innforet vegg mot terreng i kjellerstue. Det ble påvist fukt i bunnsvillen, med målt fuktinnhold på ca. 17 %. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller tegn til biologisk nedbrytning ved kontrollpunktet.

Konsekvens:

Innforede vegger mot terreng er en kjent risikokonstruksjon, da eventuell fukt fra grunnmur og terreng kan bli skjult bak innføringen. Målt fuktinnhold i bunnsvillen i kjellerstuen viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre risiko for mikrobiell vekst, lukt og nedbrytning av organiske materialer.

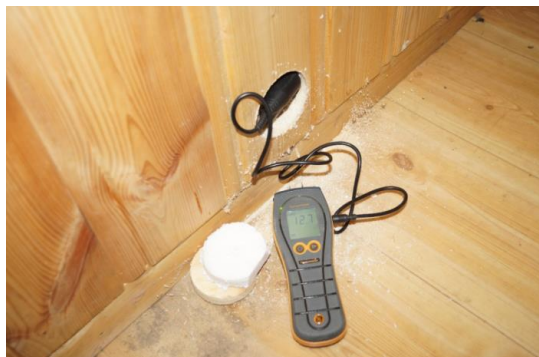
Saltutslag og forekomst av skruketroll understøtter indikasjoner på et fuktig miljø i kjellerarealene. Årsak og omfang av fuktforholdene er ikke avklart.

Tiltak:

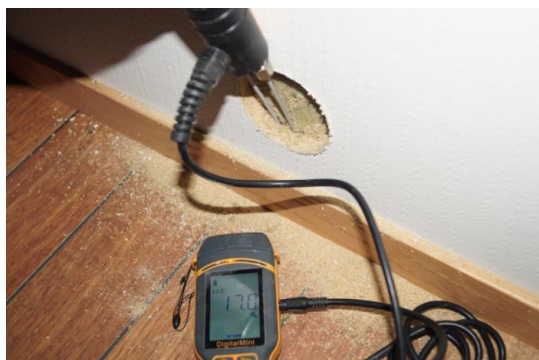
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og utvikling av fuktforholdene. Dette kan blant annet omfatte utvidet kontroll av innforede vegger og vurdering av utvendige fuktforhold/drenering. Inspeksjonsmulighetene er begrenset som følge av innredningen.



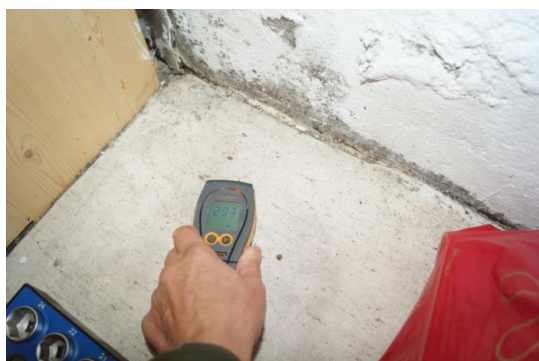
Tilstandsrapport



Hulltaking i bod



Hulltaking i kjellerstue: Konsekvens: Målt fuktinnhold på ca. 17 % i bunnsvill viser noe fuktbelastning i konstruksjonen. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre risiko for mikrobiell vekst og nedbrytning av treverk. Forholdet bør følges opp, og årsak til fuktbelastningen bør avklares dersom fuktnivået vedvarer eller øker.



Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvet i kjellerboden. Gulvbelegget har stedvis løsnet fra underlaget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det er registrert fuktkrevende insekter i underetasjen/kjelleren, herunder flere døde skruketroll på gulvet. Det er satt ut en felle/oppsamlingsboks med salt i kjellerboden. Forekomsten av skruketroll kan være en indikasjon på et fuktig miljø.

Konsekvens: Forekomst av fuktkrevende insekter kan indikere fuktbelastning i kjellerarealene. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige registrerte fuktindikasjoner og observasjoner i kjelleren.

VÅTROM

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har eldre innfelte spotter i himling. Dimmebryteren fremstår som eldre og mangler bryterdeksel/justeringshjul.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Eldre baderom uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Rommet fremstår som funksjonelt ved befarig, men på grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for flere av våtrommets konstruksjoner og komponenter.'
- En takess plate har løs folie i plateskjøt.

Konsekvens/tiltak

Forventet levetid for veggflis på smøremembran er passert. Det vil med tiden være behov for utskiftning av veggfliser og smøremembran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fallforholdene mot sluk er begrenset og har avvik fra dagens krav til fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er registrert meget begrenset lokalt fall mot sluk.

Varmekablene vurderes å ha oppnådd normal brukstid, og det må påregnes begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å utbedre gulvets fall og høydeforskjell slik at utførelsen tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) 30.110 og TEK17 §13-20. Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.

Ved eventuell rehabilitering bør gulvets fall og høydeforskjell korrigeres slik at:

Det er minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dør.

Fallet tilpasses 1:50 i dusjsone og 1:100 på øvrig gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert meget begrenset lokalt fall mot sluk.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved dørråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder for membran/vanntett sjikt. Membranens tilstand og utførelse er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Sluket er plassert i dusjsonen. Det er også en rørgjennomføring i gulvet, tilrettelagt for tidligere eller planlagt badekar.

På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon må det påregnes begrenset gjenværende levetid for membran og øvrige våtromskonstruksjoner.

Konsekvens: Det er usikkerhet knyttet til membranens utførelse, tilstand og gjenværende levetid. Ved eventuell oppgradering bør det planlegges for full rehabilitering av våtrommet. Membran, sluk og øvrige vanntette sjikt bør da utføres i henhold til gjeldende krav og med tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjvegger/dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
 - Sisternen sildrer noe etter nedspyling. Veggpanelet rundt sisternen er slitt og har stedvis løsnet/henger noe.
- Konsekvens: Sildring etter nedspyling kan medføre unødvendig vannforbruk og bør utbedres. Løst og slitt veggpanel bør festes eller skiftes etter behov.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hull blendet med blindlokk etter hulltaking.

Vurdering av avvik:

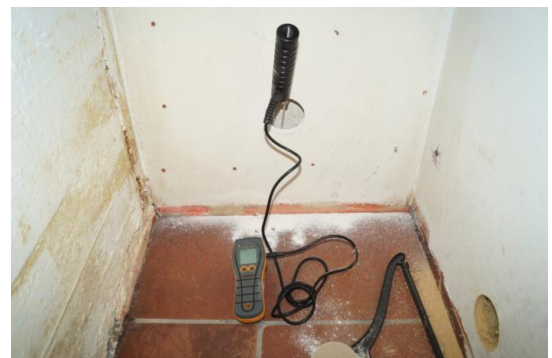
- Tilliggende konstruksjon inne i garderobe: Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate ved pipe/hall i underetasjen. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktinnhold på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Gipsplaten har skjolder i overflaten i nedre del, helt ned mot gulvet. Forholdet kan være tegn på tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Målingene viser fuktbelastning i konstruksjonen. Det ble ikke nødvendigvis påvist synlige fuktskader ved kontrollpunktet, men vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre risiko for mikrobiell vekst og nedbrytning av treverk. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere.



Det er foretatt fuktmåling i forbindelse med hulltaking i hall/garderobe. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved kontrollpunktet. Målt fuktinnhold i treverk var ca. 14 %.



Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate i garderobe. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktinnhold på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt strie på veggene og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Veggene har et malingssystem med ukjent oppbygning. Det foreligger ingen produktdokumentasjon som bekrefter at malingssystemet er egnet som vanntett sjikt for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å dokumentere at eksisterende malingssystem på veggene fungerer som et tilfredsstillende tettesjikt.

Vaskerommet fremstår som funksjonelt med dagens bruk og tilstand. På grunn av alder må det likevel påregnes redusert gjenværende levetid for våtrommets overflater og konstruksjoner.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er 10.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeum.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Hulltaking er ikke utført i dette rommet, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart, blant annet på grunn av tykke vegger og røropplegg. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er derfor ikke fullt ut kontrollert og må anses som usikker.

I tilstøtende kjellerstue og kjellerbod er det registrert forhold som kan indikere fuktbelastning. Det er registrert noe saltutslag/saltblomstring på murvegg i kjellerboden.

Det er utført hulltaking i kjellerstuen. Det ble målt fukttinnhold på ca. 17 % i bunnsvill. Målingen viser noe fuktbelastning i konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved kontrollpunktet.

Konsekvens: Begrenset tilgang til konstruksjonen medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner. Registrert saltutslag og målt fukt i bunnsvill viser at det forekommer fuktbelastning i kjellerkonstruksjonen. Vedvarende fukt kan over tid medføre risiko for mikrobiell vekst og nedbrytning av organiske materialer. Ytterligere undersøkelser anbefales dersom årsak og omfang skal avklares.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

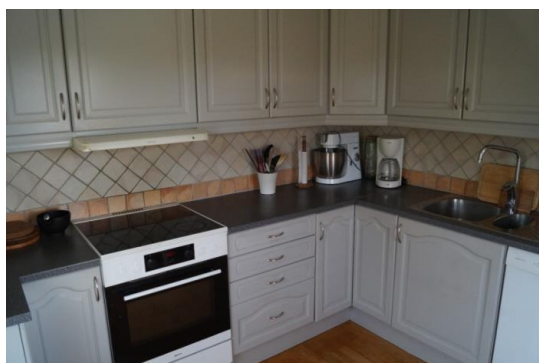
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Benkeplaten har stedvis hakk og svelling i plateskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Svelling i plateskjøt tyder på fuktpåvirkning og kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av benkeplaten. Utskifting av berørt del må påregnes dersom utviklingen fortsetter.



Svelling i plateskjøt tyder på fuktpåvirkning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har parkett på gulv og vegger med malt strie. Toalett og servant



LOFT > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjellerbod

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tidspunkt for utskifting av stoppekran nærmer seg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstill: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
El-tilsyn utført i 2009, uten anmerking

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Automater i sikringskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Rømning fra loft er etablert via veggmontert brannstige til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Deler av det elektriske anlegget, herunder brytere og spotter, er av eldre dato. Brannvarslere er registrert, men ikke kontrollert. Røykvarsleren på loftet varsler behov for batteribytte. Brannslukningsapparatet er datert 2015.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at forholdene kontrolleres, og at eventuelle avvik utbedres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Stedvis synlige forhold med knottepløst som fuktsikring inntil muren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
- 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.
- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.



Det finnes små sprekker eller riss i fasade/grunnmuren.

De anses som overflatefeil og ikke som noe som påvirker byggets bærende konstruksjon.

Med andre ord, de representerer ingen fare for stabilitet eller sikkerhet, men kan være et estetisk forhold eller føre til overflatevedlikehold senere (for eksempel maling eller puss).

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i fallende terreng mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Hold konstruksjon under oppsyn og sørg for at takvann og overflatevann blir drenert bort fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innemiljø og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

1942

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Lite vedlikehold over tid

Beskrivelse

Eldre redskapsbod på ca. 7 m² beliggende ved boligen. Enkel bod oppført i betongkonstruksjon, med støpt gulv/dekke. Boden er tiltenkt lagring av redskaper og utstyr og har enkel dør. Bygningen fremstår med enkel standard og konstruksjon tilpasset bruken.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i 2016. Garasjen er fundamentert på støpt plate mot grunn, med ringmur/grunnmur mot terreng. Yttervegger er utført i bindingsverk og utvendig kledd med malt trepanel. Yttertak er utført som trekonstruksjon og tekket med steinbelagte stålplater. Garasjen har ledd-/garasjeport med elektrisk portåpner samt separat dør. Det er innlagt elektrisk anlegg med stikkontakter og belysning.

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

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

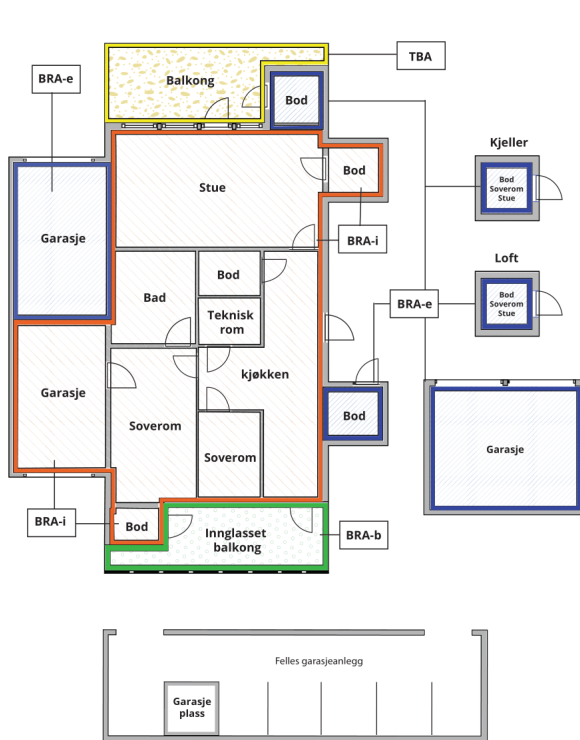
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje/kjeller	51			51	
1. Etasje	58	7		65	35
Loft	29			29	2
SUM	138	7			37
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/kjeller	Hall m/trapp, bad, bod, vaskerom, kjellerstue, bod 2, kott		
1. Etasje	Trapperom/gang, stue, kjøkken, soverom	Utvendig vedbod	
Loft	Trapperom/gang, 2 soverom, toalettrom		

Kommentar

TBA/uteplass: Oppgitt areal for terrasse/platting omfatter omtrentlig gulvflate av terrasse utført med trekonstruksjon og belegningsstein på øvre nivå. Arealet er ikke nøyaktig oppmålt. Balkong er ca 2 m2.

Romhøyde: Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,16–2,25 m. Det er nivåforskjeller mellom de ulike gulvflatene.

Vaskerom: Vaskerommet fungerer som gjennomgangsrom til kjellerstue.

Loftet har skråtak og en romhøyde på ca. 2,19 m i midtpartiet. Det er etablert raftkott langs ytterveggene. Raftkottene inngår ikke i målbart areal

Vedbod: Utvendig vedbod er oppført inntil boligen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft har skråtak - redusert takhøyde ved knevegg/raft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for garasje om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Idar Helge Farstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	137	67		0	813.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rensviktunet 1

Hjemmelshaver

Stokke Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt på Rensvik.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein på oppkjørsel og adkomst, terrengmurer, gjerde, terrengtrapp, plenarealer, beplantning og terrasse.

Bebyggelsen

Enebolig oppført over tre etasjer. På eiendommen er det i tillegg en frittstående, nyere garasje samt redskapsbod og vedbod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Rensviktunet 1, 6521 FREI

Dato for energimerking

09.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-347952

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

181303638

Gårdsnummer

137

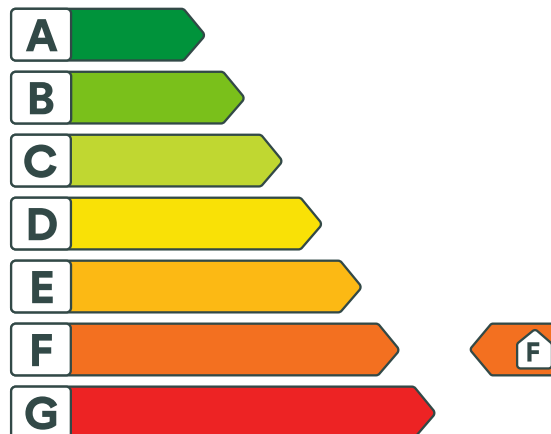
Bruksnummer

67

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1942

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

317,94



Rensviktunet 1, 6521 FREI

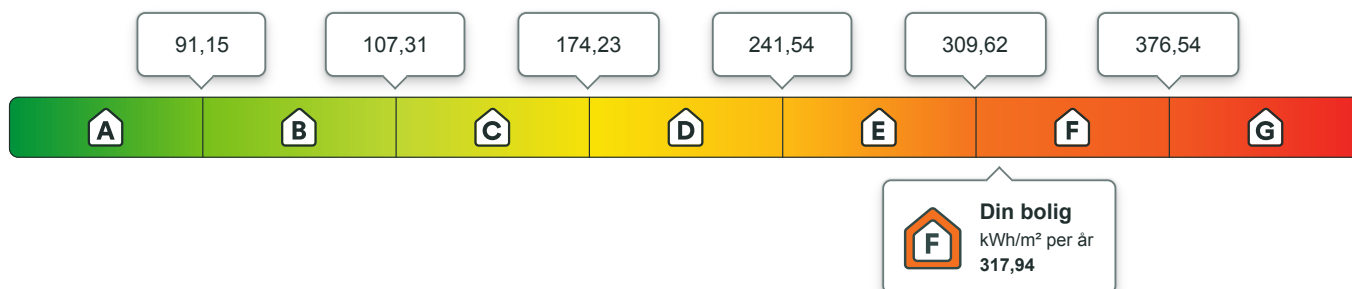


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
38 049,97

kWh/m² per år
292,69

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Rensviktunet 1, 6521 FREI



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Rensviktunet 1, 6521 FREI



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: 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 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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 27: 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.