

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fosnagata 28 B, 6509 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 7, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 10856-1700

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AZ1692

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen




VerdiAnalyse.



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Langs nedre takfot er det montert snøfanger på takflaten. Gesims og takutstikk er kledd med malt treverk, og renneføring er utført som innebygde takrenner i gesimskonstruksjonen.

Takrennen ligger skjult bak gesimsbord og er ikke utført som utvendig, synlig hengerenne. Løsningen innebærer at overvann fra takflaten ledes til renne integrert i takkanten, med videre føring til nedløp. Gesimskassen er kledd med liggende og skråstilte bord, malt i hvit utførelse.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og A-taksstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédører. Boligen har utvendige balkonger og plattinger utført i trekonstruksjoner. Plattingene har terrassebord i tre og er etablert i tilknytning til boligens uteoppholdsarealer. Rekkverk er utført i malt treverk, med liggende håndløpere og rekkverksfelt med profilerte spiler. Deler av rekkverk og trappekonstruksjoner er malt i rød utførelse, tilpasset boligens øvrige fasadeuttrykk.

Balkong mot fasade er oppført som trebjelkelag med bærende dragere, søyler og terrassebord. Underliggende konstruksjon er synlig fra terrengnivå og består av trebjelker, bjelkelag og understøttende stolper. Deler av konstruksjonen er fundamentert mot terreng og fjellpartier. Det er etablert trapp og gangforbindelse mellom nivåer, med rekkverk i tre.

Platting på terreng er utført som større uteareal med terrassebord, tilpasset omkringliggende terreng og fjell. Arealet er avgrenset med rekkverk og leegger i malt treverk. Det er plassert telt/paviljong på deler av plattingen.

Under balkong og platting er det åpne konstruksjonsrom med synlige trebjelker, terrassebord og understøttelser. Terrenget under konstruksjonene består av fjell, jordmasser og naturterreng. Konstruksjonen er en tradisjonell utvendig trekonstruksjon for uteopphold, med materialbruk og oppbygning tilpasset balkong, terrasse og platting.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Flere av overflatene

har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Boligen har to vedfyrte ildsteder. Det ene ildstedet er en plassbygget peisovn med utvendig omramming av naturstein og front med messingfarget ramme og glassdør. Ildstedet er plassert på sirkelformet gulvplate.

Det andre ildstedet er en frittstående peisovn i sort metall, montert på gulvplate. Ovnen har frontdør med glassfelt, askeskuff og synlig røykrør ført opp fra topp av ovnen. Det er oppbevaring av ved i tilknytning til ildstedet.

Skorstein er ført over tak og er utvendig beslått med platebeslag. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/feiervesen. Rom under terreng har gulv med laminat og vegger med platekledning. Punktet må sees i sammenheng med drenering, terrengforhold og utvendig fuktsikring. Bygningsdeler under terreng er generelt mer utsatt for fuktbelastning enn konstruksjoner over terreng, da grunnmur og tilstøtende konstruksjoner påvirkes av vanntrykk, jordfukt, overflatevann og kapillært fuktopptrekk. Risikoen øker der terrenget ligger tett inntil bygningen, ved fjellskjæringer, begrenset avstand mellom terreng og yttervegg, og der vann kan bli ledet mot konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 12 vektprosent, som ligger innenfor nivå som normalt betegnes som tørt trevirke. Måleresultatet gjelder kontrollpunktet der målingen er utført, og gir ikke alene fullstendig dokumentasjon av forholdene i hele konstruksjonen. For rom under terreng må derfor innvendige observasjoner, måleresultat, terrengfall, drenering, grunnmurens oppbygning og utvendig fuktsikring vurderes samlet. God håndtering av overflatevann og fungerende drenering er sentralt for å redusere risiko for fuktpåvirkning i slike konstruksjoner.

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 3 mm pr meter (anbefalt 10 mm pr meter).

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, bide, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte/tapet plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 15 mm fall pr meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, utslagsvask, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran under fliser.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet ble oppført før 1997, og den skjulte membranen eller tettesjiktet har overgått sin forventede levetid. Derfor anbefales det å inkludere kostnader for utskifting eller oppgradering av disse elementene for å sikre tilstrekkelig vanntetthet og forebygge potensielle fuktskader

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran under fliser.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Rommet har ikke tilfredstillende tettesjikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning utført med mørke, glatte fronter og lys

benkeplate. Innredningen er oppført i vinkel og har overskap,

underskap, skuffer og høyskap. Det er montert integrert stekeovn

med koketopp i benkeplate, samt oppvaskmaskin i benkeseksjon.

Over koketopp er det montert ventilator med kanaltilkobling ført via overskap.

Benkeplate er tilpasset med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrepsskjøtarmatur. Under oppvaskkum er det synlig vann- og avløpsopplegg med vannlås, avløpsrør, fleksible tilkoblingsslang og tilkoblinger for kjøkkeninstallasjoner. Det er etablert sokkelrist i underskap, som kan være tilknyttet ventilasjon eller lufting i

skapsonen.

Mellom benkeplate og overskap er det montert platekledning som sprutbeskyttelse. Kjøkkenet har vindu ved benkeseksjon, og himling er kledd med malt trepanel.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning utført med hvite, glatte fronter og mørk benkeplate. Innredningen er oppført i vinkel og har overskap, underskap, skuffer og høyskap. Det er montert integrert stekeovn med koketopp i benkeplate, samt oppvaskmaskin i benkeseksjon ved vindu.

Benkeplate er tilpasset med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrepsskjøtarmatur. Under oppvaskkum er det synlig vann- og avløpsopplegg med vannlås, avløpsrør, fleksible tilkoblingsslang og tilkoblinger for kjøkkeninstallasjoner. Det er etablert sokkelrist i underskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue

Badstue utført med innvendig panelkledning i tre på vegger og himling. Overflatene er kledd med stående trepanel på vegger og liggende trepanel i himling. Rommet har faste badstubenkløsninger i tre, oppbygget i flere nivåer med spiledekke og tilhørende understøttende trekonstruksjon.

Gulvet er belagt med fliser og har sluk i gulv. Det er montert elektrisk badstuovn plassert i hjørne, med steinmagasin og betjeningsdel tilknyttet oven. Det er etablert lufting i vegg over benkenivå. Rommet har enkel og funksjonell oppbygning tilpasset bruk som badstue.

Badstuen har materialbruk og utførelse som er vanlig for denne typen rom, med trebaserte innvendige overflater, faste sittebenker, flislagt gulv og elektrisk varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er montert varmekabel på vannrør inn til boligen.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har tre sikringsskap. Sikringsskapene er utført som innfelte skap med kurssikringer, hovedbryter og kursfortegnelser. Anlegget er fordelt på flere kurser for blant annet komfyr, varmtvannsbereder, vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin, stue, kjøkken, bad, soverom, loft, kontor, gang og boder. Det er også egne kurser til badstueovn og vaskerom.

Sikringsskapene har automatsikringer, og det er montert jordfeilvern eller jordfeilautomater i anlegget. Kursfortegnelsene er plassert i eller ved skapene, med angivelse av kursnummer, kursbetegnelse og sikringsstørrelser. Hovedsikring er oppført med 40 A i kursfortegnelse, og det er også angitt overbelastningsvern på 63 A i deler av anlegget.

Det ene sikringsskapet har eldre type kursoppsett med AEG

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer og kursfortegnelse fra installatør. Et annet skap har nyere moduloppbygget kursoppsett med Moeller automater og jordfeilautomater. Det tredje skapet har tilsvarende moderne automatsikringer og egen kursfortegnelse, blant annet med kurser for ute stikk, gang og boder, kontor, bad, varmtvann, tørketrommel, vaskemaskin, vaskerom, komfyrstikk vaskerom og badstuovn.

El-anlegget er etablert med flere fordelingspunkter i boligen, og skapene betjener ulike deler og funksjoner i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1991.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur etablert i tilknytning til terrasse og terreng. Muren er utført som tørrmur med naturstein/blokkstein i flere skift.

Steinene er lagt med varierende størrelse og naturlig bruddflate, og muren følger terrengets form langs kanten av platting.

Bak muren er det oppfylt terreng med jordmasser og vegetasjon.

Foran muren ligger terrassegulv utført med terrassebord i tre.

Overgangen mellom terrasse og terreng er løst med steinmur som avgrensning og terrengstøtte.

Terrenget rundt boligen består av naturterreng med fjell i dagen, steinmasser, jordmasser og vegetasjon. På deler av eiendommen ligger terrenget tett inntil bygningen, med fjellskjæringer og bratt sideterreng langs fasade. Terrenget er stedvis opparbeidet med gangarealer, trapper, plattinger og støttemurer i tilknytning til uteoppholdsarealer.

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

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Tegninger datert: 27.06.1991.

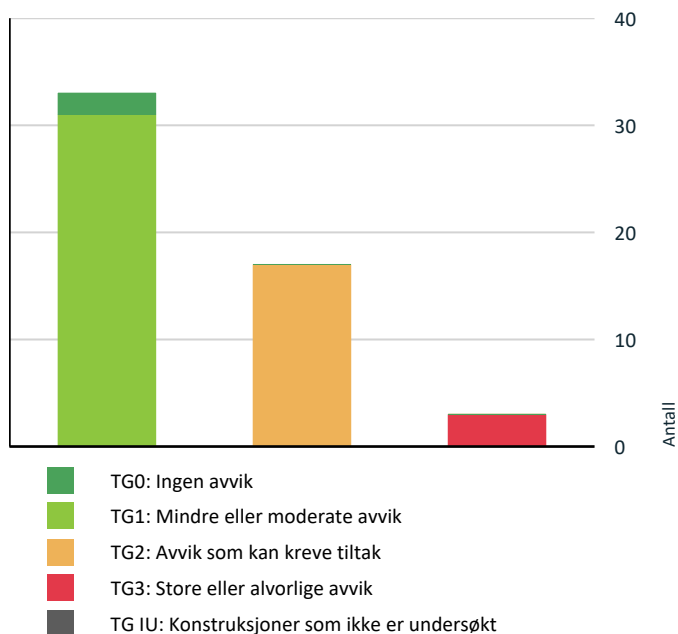
Det er påvist flere avvik fra originale byggemeldte tegninger:

- 1) Rominndeling i kjelleretasje stemmer ikke med tegninger.
- 2) Etablering av hems fra loftsetasjen er ikke inntegnet.
- 3) Avvik på løsning fra "felles" trappegang.

Det gjøres oppmerksom på at de avvikene som er registrert er vurdert som søknadspliktige tiltak, dette må undersøkes nærmere med Kommunen.

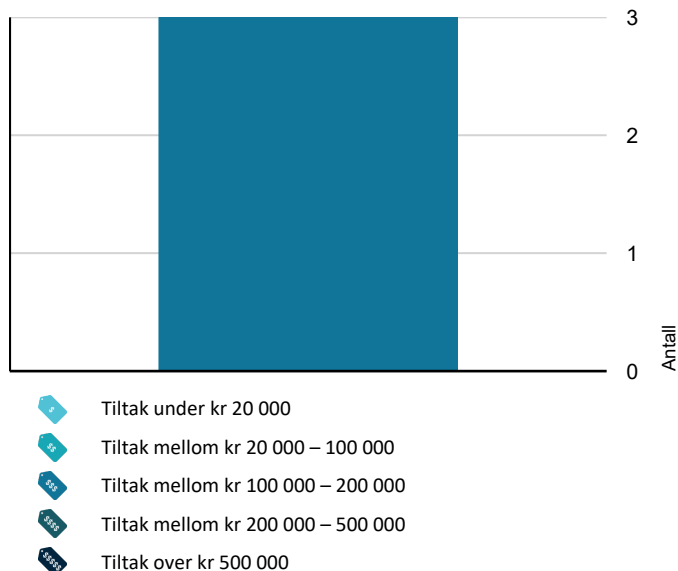
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger i våtsoner er ikke fuktsikret. Dette vurderes til TG 3 etter NS 3600, sett opp mot dagens krav til fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Veggplatene er ikke fuktsikret. Opp mot dagens krav vurderes dette til TG 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Det er avvik:

Det mangler toppelist på knotteplasten.

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på om veggene er behandlet med fuktsikker maling, noe som medfører usikkerhet om overflatens motstandsdyktighet mot fuktpåvirkning.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om veggene er behandlet med våtromsmaling, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden til tettesjiktet på veggene.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Malte plater på vegg er ikke fuktsikret, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved eksponering for fuktighet.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet er generelt flatt, med unntak av lokalt fall rundt sluket.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Malte plater på vegg er ikke fuktsikret.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sammendrag av boligens tilstand

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

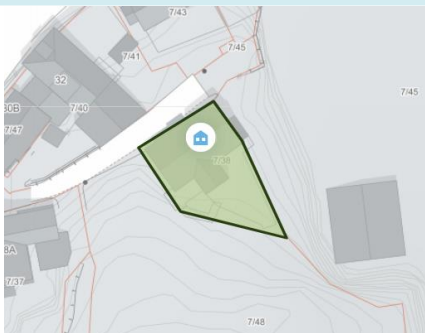
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Langs nedre takfot er det montert snøfanger på takflaten. Gesims og takutstikk er kledd med malt treverk, og renneføring er utført som innebygde takrenner i gesimskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Takrennen ligger skjult bak gesimsbord og er ikke utført som utvendig, synlig hengerenne. Løsningen innebærer at overvann fra takflaten ledes til renne integrert i takkanten, med videre føring til nedløp. Gesimskassen er kledd med liggende og skråstilte bord, malt i hvit utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fukttinntrengning, skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid på renner, nedløp og beslag.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

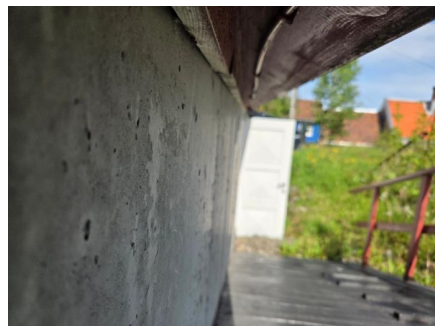
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og redusere risikoen for fuktskader og råde i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og A-taksstoler.

Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.



Leilighetsdører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédører.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har utvendige balkonger og plattinger utført i trekonstruksjoner. Plattingene har terrassebord i tre og er etablert i tilknytning til boligens uteoppholdsarealer. Rekkverk er utført i malt treverk, med liggende håndløpere og rekkverksfelt med profilerte spiler. Deler av rekkverk og trappekonstruksjoner er malt i rød utførelse, tilpasset boligens øvrige fasadeuttrykk.

Balkong mot fasade er oppført som trebjelkelag med bærende dragere, søyler og terrassebord. Underliggende konstruksjon er synlig fra terrengnivå og består av trebjelker, bjelkelag og understøttende stolper. Deler av konstruksjonen er fundamentert mot terreng og fjellpartier. Det er etablert trapp og gangforbindelse mellom nivåer, med rekkverk i tre.

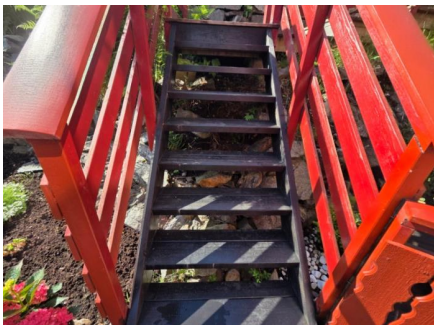
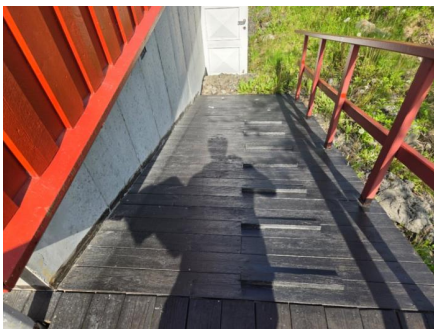
Platting på terreng er utført som større uteareal med terrassebord, tilpasset omkringliggende terreng og fjell. Arealet er avgrenset med rekkverk og levegger i malt treverk. Det er plassert telt/paviljong på deler av plattingen.

Under balkong og platting er det åpne konstruksjonsrom med synlige trebjelker, terrassebord og understøttelser. Terrenget under konstruksjonene består av fjell, jordmasser og naturterreng. Konstruksjonen er en tradisjonell utvendig trekonstruksjon for uteopphold, med materialbruk og oppbygning tilpasset balkong, terrasse og platting.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to vedfyrte ildsteder. Det ene ildstedet er en plassbygget peisovn med utvendig omramming av naturstein og front med messingfarget ramme og glassdør. Ildstedet er plassert på sirkelformet golvplate.

Det andre ildstedet er en frittstående peisovn i sort metall, montert på golvplate. Ovnens frontdør med glassfelt, askeskuff og synlig røykrør ført opp fra topp av ovnen. Det er oppbevaring av ved i tilknytning til ildstedet.

Skorstein er ført over tak og er utvendig beslått med platebeslag. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.



TG 1 Rom Under Terreng

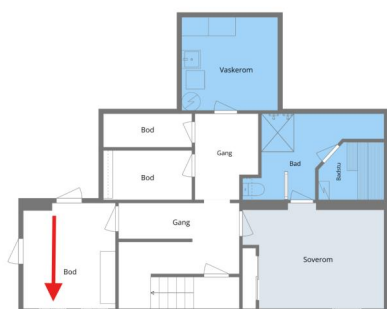
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv med laminat og vegger med platekledning. Punktet må sees i sammenheng med drenering, terrengforhold og utvendig fuktsikring. Bygningsdeler under terreng er generelt mer utsatt for fuktbelastning enn konstruksjoner over terreng, da grunnmur og tilstøtende konstruksjoner påvirkes av vanntrykk, jordfukt, overflatevann og kapillært fuktopptrekk. Risikoen øker der terrenget ligger tett inntil bygningen, ved fjellskjæringer, begrenset avstand mellom terreng og yttervegg, og der vann kan bli ledet mot konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 12 vektprosent, som ligger innenfor nivå som normalt betegnes som tørt trevirke. Måleresultatet gjelder kontrollpunktet der målingen er utført, og gir ikke alene fullstendig dokumentasjon av forholdene i hele konstruksjonen. For rom under terreng må derfor innvendige observasjoner, måleresultat, terrengfall, drenering, grunnmurens oppbygning og utvendig fuktsikring vurderes samlet. God håndtering av overflatevann og fungerende drenering er sentralt for å redusere risiko for fuktpåvirkning i slike konstruksjoner.

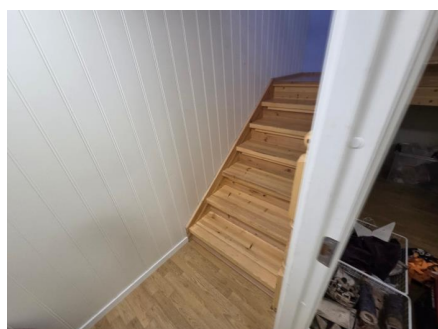
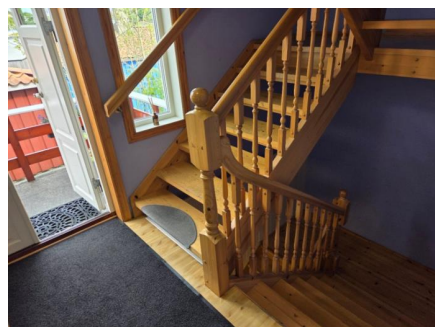
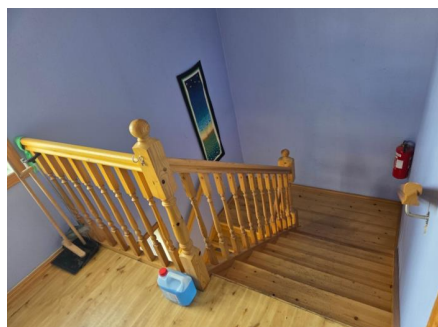
Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

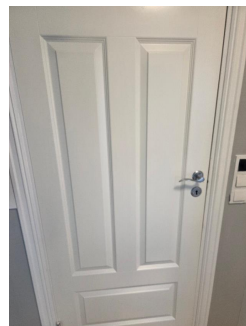
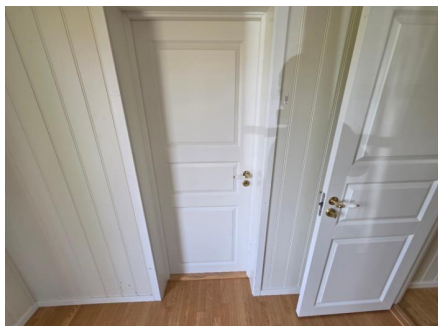


Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 3 mm pr meter (anbefalt 10 mm pr meter).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Et bad med manglende/reduert 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.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.



Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, bide, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte/tapet plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på om veggene er behandlet med fuktsikker maling, noe som medfører usikkerhet om overflatens motstandsdyktighet mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om veggene er behandlet med fuktsikker maling. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatens motstandsdyktighet mot fukt, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

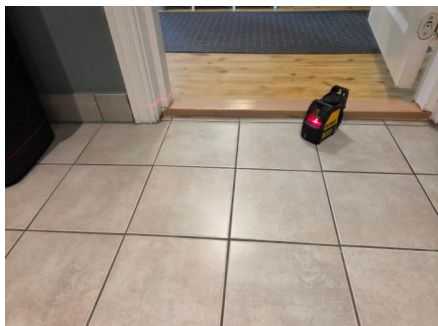
1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 15 mm fall pr meter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på om veggene er behandlet med våtromsmaling, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden til tettesjiktet på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran, spesielt på veggene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at tettesjiktet er mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, utslagsvask, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte plater på vegg er ikke fuktsikret, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved eksponering for fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres fuksikring på malte plater for å redusere risikoen for fuktskader ved eksponering for fuktighet. Manglende fuksikring kan føre til skader på veggkonstruksjonen og redusert levetid på materialene.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er generelt flatt, med unntak av lokalt fall rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet mot sluket for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran under fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger i våtsoner er ikke fuksikret. Dette vurderes til TG 3 etter NS 3600, sett opp mot dagens krav til fuksikring.

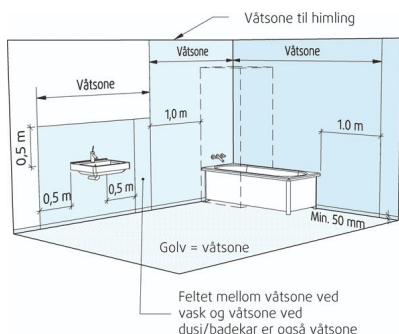
Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuksikring.

Konsekvensen av manglende fuksikring er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, mugg og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtsoner på bad.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet for å hindre fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler. Tilstandsgraden er vurdert ut i fra registrerte forhold og tegn til utettheter på våtrommet. Skader i tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes da det er påvist mangler ved tettesjiktet inne på våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet ble oppført før 1997, og den skjulte membranen eller tettesjiktet har overgått sin forventede levetid. Derfor anbefales det å inkludere kostnader for utskifting eller oppgradering av disse elementene for å sikre tilstrekkelig vannetthet og forebygge potensielle fuktskader

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte plater på vegg er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsikring på malte plater på vegg for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på materialene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

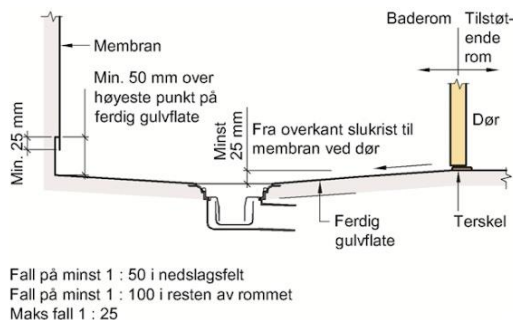
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og til sluket. Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fall på minst 1 : 50 i nedslagsfelt
Fall på minst 1 : 100 i resten av rommet
Maks fall 1 : 25

Anbefalte fallforhold på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran under fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Veggplatene er ikke fuktsikret. Opp mot dagens krav vurderes dette til TG 3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet for å sikre mot vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende eller ukjent membran/tettesjikt er økt risiko for vanninntrenging, skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt. Veggplatene er ikke fuktsikret, noe som ytterligere øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert ut i fra registrerte forhold og tegn til utettheter på våtrommet. Skader i tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes da det er påvist mangler ved tettesjiktet inne på våtrommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning utført med mørke, glatte fronter og lys benkeplate. Innredningen er oppført i vinkel og har overskap, underskap, skuffer og høyskap. Det er montert integrert stekeovn med koketopp i benkeplate, samt oppvaskmaskin i benkeseksjon. Over koketopp er det montert ventilator med kanaltilkobling ført via overskap.

Benkeplate er tilpasset med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Under oppvaskkum er det synlig vann- og avløpsopplegg med vannlås, avløpsrør, fleksible tilkoblingsslangere og tilkoblinger for kjøkkeninstallasjoner. Det er etablert sokkelrist i underskap, som kan være tilknyttet ventilasjon eller lufting i skapsone.

Mellom benkeplate og overskap er det montert platekledning som sprutbeskyttelse. Kjøkkenet har vindu ved benkeseksjon, og himling er kledd med malt trepanel.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning utført med hvite, glatte fronter og mørk benkeplate. Innredningen er oppført i vinkel og har overskap, underskap, skuffer og høyskap. Det er montert integrert stekeovn med koketopp i benkeplate, samt oppvaskmaskin i benkeseksjon ved vindu.

Benkeplate er tilpasset med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Under oppvaskkum er det synlig vann- og avløpsopplegg med vannlås, avløpsrør, fleksible tilkoblingsslangere og tilkoblinger for kjøkkeninstallasjoner. Det er etablert sokkelrist i underskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

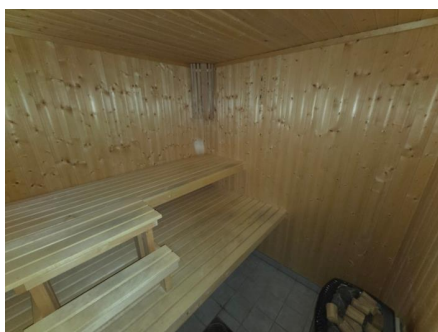
TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue utført med innvendig panelkledning i tre på vegger og himling. Overflatene er kledd med stående trepanel på vegger og liggende trepanel i himling. Rommet har faste badstubenk-løsninger i tre, oppbygget i flere nivåer med spiledekke og tilhørende understøttende trekonstruksjon.

Gulvet er belagt med fliser og har sluk i gulv. Det er montert elektrisk badstuovn plassert i hjørne, med steinmagasin og betjeningsdel tilknyttet ovn. Det er etablert lufting i vegg over benkenivå. Rommet har enkel og funksjonell oppbygning tilpasset bruk som badstue.

Badstuen har materialbruk og utførelse som er vanlig for denne typen rom, med trebaserte innvendige overflater, faste sittebenker, flislagt gulv og elektrisk varmekilde.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er montert varmekabel på vannrør inn til boligen.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har tre sikringsskap. Sikringsskapene er utført som innfelte skap med kurssikringer, hovedbryter og kursfortegnelser. Anlegget er fordelt på flere kurser for blant annet komfyr, varmtvannsbereder, vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin, stue, kjøkken, bad, soverom, loft, kontor, gang og boder. Det er også egne kurser til badstueovn og vaskerom.

Sikringsskapene har automatsikringer, og det er montert jordfeilvern eller jordfeilautomater i anlegget. Kursfortegnelsene er plassert i eller ved skapene, med angivelse av kursnummer, kursbetegnelse og sikringsstørrelser. Hovedsikring er oppført med 40 A i kursfortegnelse, og det er også angitt overbelastningsvern på 63 A i deler av anlegget.

Det ene sikringsskapet har eldre type kursoppsett med AEG automatsikringer og kursfortegnelse fra installatør. Et annet skap har nyere moduloppbygget kursoppsett med Moeller automater og jordfeilautomater. Det tredje skapet har tilsvarende moderne automatsikringer og egen kursfortegnelse, blant

Tilstandsrapport

annet med kurser for ute stikk, gang og boder, kontor, bad, varmtvann, tørketrommel, vaskemaskin, vaskerom, komfyrstikk vaskerom og badstuovn.

El-anlegget er etablert med flere fordelingspunkter i boligen, og skapene betjener ulike deler og funksjoner i bygningen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

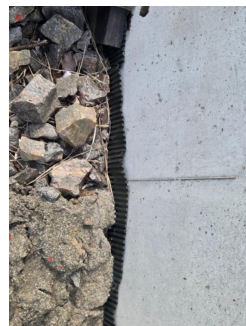
Det mangler toppelist på knotteplasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres toppelist på knotteplasten for å hindre at vann, løv og annet materiale kan trenge inn bak knotteplasten. Konsekvensen av manglende toppelist er økt risiko for fuktinntrenging i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader i underetasjen.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur etablert i tilknytning til terrasse og terreng. Muren er utført som tørrmur med naturstein/blokkstein i flere skift. Steinene er lagt med varierende størrelse og naturlig bruddflate, og muren følger terrengets form langs kanten av platting.

Bak muren er det oppfylt terreng med jordmasser og vegetasjon. Foran muren ligger terrassegulv utført med terrassebord i tre. Overgangen mellom terrasse og terreng er løst med steinmur som avgrensning og terrengstøtte.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av naturterreng med fjell i dagen, steinmasser, jordmasser og vegetasjon. På deler av eiendommen ligger terrenget tett inntil bygningen, med fjellskjæringer og bratt sideterreng langs fasade. Terrenget er stedvis opparbeidet med gangarealer, trapper, plattinger og støttemurer i tilknytning til uteoppholdsarealer.

Vurdering av avvik:

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

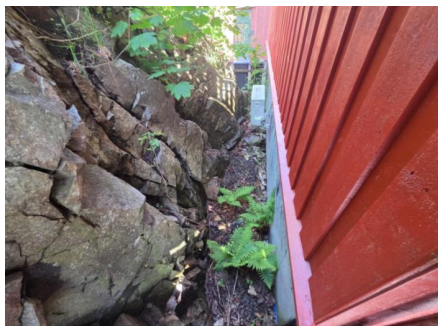
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøydene bør tilpasses dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da forhøyet radon utgjør en helserisiko. Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass i bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

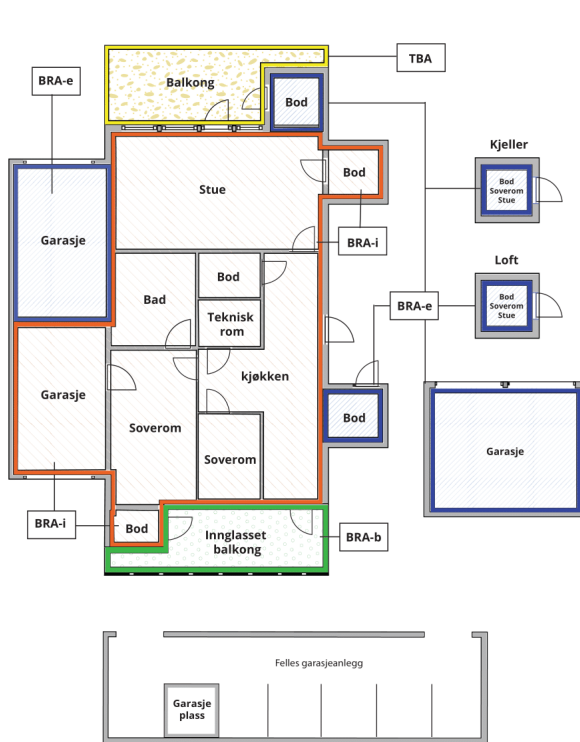
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	15			15		7	22
2. Etasje	84			84	15		84
1. Etasje	84			84	42		84
Underetasje	81			81			81
SUM	264				57	7	271
SUM BRA	264						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kontor, gang / dispobibelt rom		
2. Etasje	Bad, gang, gang 2, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Gang, gang 2, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Bod, bod 2, bod 3, gang, gang 2, soverom, badstue, bad, vaskerom		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert: 27.06.1991.

Det er påvist flere avvik fra originale byggemeldte tegninger:

- 1) Rominndeling i kjelleretasje stemmer ikke med tegninger.
- 2) Etablering av hems fra loftsetasjen er ikke inntegnet.
- 3) Avvik på løsning fra "felles" trappegang.

Det gjøres oppmerksom på at de avvikene som er registrert er vurdert som søknadspliktige tiltak, dette må undersøkes nærmere med Kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Geir Nordli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	7	38		0	220.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fosnagata 28 B

Hjemmelshaver

Nordli Geir, Nordli Rita Kjønnø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt og usjenert beliggende på Vidalshaugen i Vågen, midt mellom Vågen med kystkultursenter og småbåtlag på den ene siden og sentrum med butikker, kjøpesenter, restauranter/ caféer m.m. på den andre siden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra sentrum: Følg kaia/ Vågeveien/ Fosnagata, hold til høyre forbi Håndtverken, for så første opp til høyre. Boligen kommer så på høyre side av veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Vågen

Reguleringsbestemmelser er datert 30.10.2001.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AZ1692>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Fosnagata 28B, 6509 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

06.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-327951

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

12609280

Gårdsnummer

7

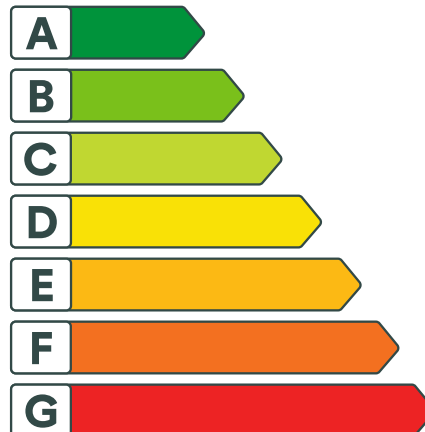
Bruksnummer

38

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1991

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

264,0 m²

Oppvarmet bruksareal

264,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

157,71 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

148,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 161 kWh



Fosnagata 28B, 6509 KRISTIANSUND N



Detaljering

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



Fosnagata 28B, 6509 KRISTIANSUND N



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>