

Tilstandsrapport

📍 Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 17, bnr. 2020

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20137-2607

Eiendomsverdi ref nr: NJ9142

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Byggemåte av betongkonstruksjoner, yttervegger i tre med bordkledning, saltak av sperr med betongtakstein.

Del av rekkehus oppført i 1980. Innvendig med normal standard, lyse farger og materialvalg med oppussede overflater og bygningsdeler. To bad oppført/renovert i 2010 og 2025, kjøkkeninnredning fra 2019. Bygningsdeler ute, det er noe etterslep på utsatte fasader og bygningsdeler, enkelte deler/dør som må påregnes utbedret eller byttet.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr.bBetongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning på side mot sør-vest, avvik.

Malt vindu i kjeller/soverom fra 1990 tallet på vaskerom, bod, og stue, på soverom i 1 etg fra 1979. Nyere overlysvindu, på kjøkken fra 2017. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Skyvedør i stue fra 2019, denne er funnet i orden, normal åpne/lukkefunksjon.

Enkel kjellerytterdør og hovedytterdør i tre. Malt balkongdør i stue mot sør.

Balkonger i tre.

Utvendig hovedtrapp og kjellertrapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Enkelte overflater med avvik.

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller.

Elementpipe i leca, vedovn i stue på glassplate. Beslått med beslag over tak.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg, observasjoner på muryttervegger.

Malte trapper i tre inne. Trapper inne uten skader/mangler utover normale bruksslitasjer. Se ellers under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Fabrikkmalte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etg iflg eier nytt/renovert i 2025 av fagfolk/firma, eier har faktura som dokumentasjon. Fliser på gulv og deler av vegger, malt tak, seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassvegg, nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten

mangler/skader. Fliser på gulv med varmekabel. Hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen. Slukrenne langs vegg i dusj.

Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassvegg, nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg garderobe mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Bad i kjeller iflg eier fra 2010 og utført av fagfolk/firma, eier har faktura som dokumentasjon. Fliser på gulv og deler av vegger, msite vegger og tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, innfliser badekar, dusjnise med glassdør, profil og slukrenne på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser og malte vegger og tak. Fliser på gulv med varmekabel. Slukrenne langs vegg i dusj, sluk under badekar.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, innfliser badekar, dusjnise med glassdør, profil og slukrenne på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg soverom mot bad uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2019 med slette fronter/dører. Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Ventilator med avkast ut, montert komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller, anses ikke som ett fuktrett rom da det er brukt gulvlister, ingen synlig oppbrett av membran på yttervegg eller synlig i sluk, og blir derfor heller ikke vurdert som ett våtrom. Fliser på gulv, plater og mur på vegger, malt tak. Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder. Ventil i vegg for naturlig lufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør til bad i 1 etg. Synlige vannledninger og drengåpning fra vannfordelerskapet er funnet i orden. Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC.

Elektrisk styrte vifter på bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Ca 200 liters varmtvannsbereder. Automatsikringer, el skap i bod kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.
Fuktsikring av mur og drenering fra byggeår.

Grunnmur av stedstøpt betong.
Lett skrånet terreng.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent til, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt. Bør undersøkes nærmere.

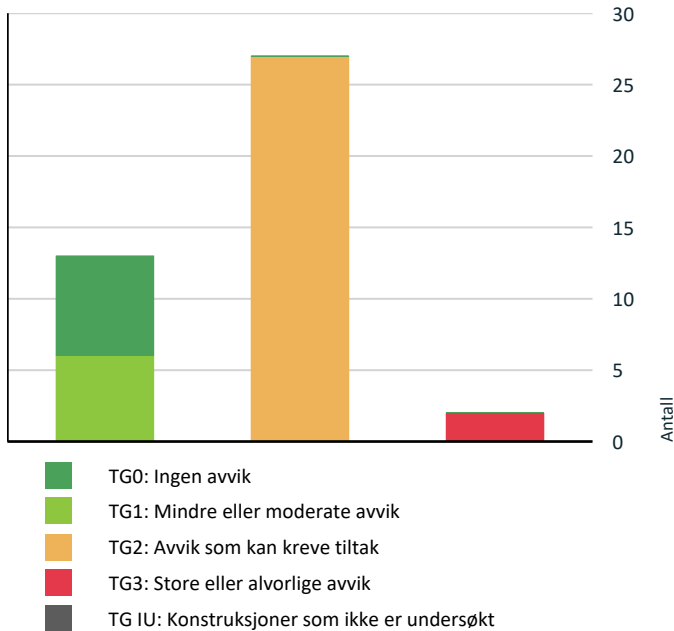
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.

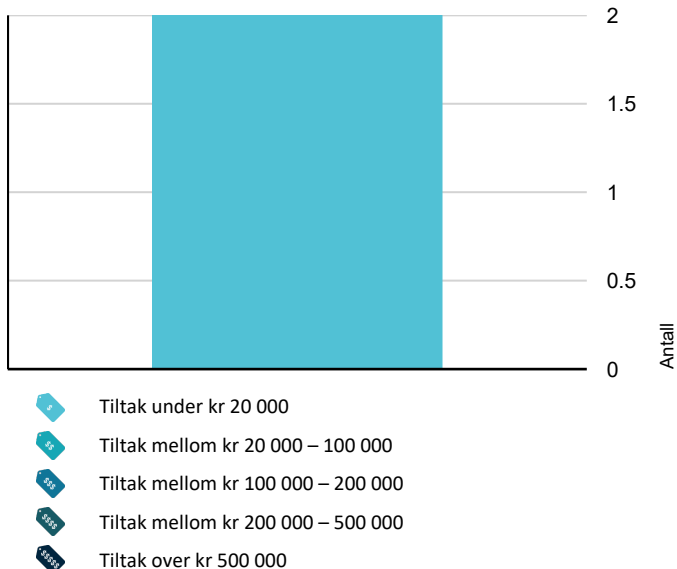
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus


! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Utvendig > Deler av bordkledning mot sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør sør [Gå til side](#)


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjeller/hovedytterdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Enkelte overflater/knirk [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)


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


-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)








-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier rekkehus.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Innredet/pusset opp overflater i kjeller. Renovert bad i kjeller.
2019	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2025	Modernisering	Nytt gulv i stue/kjøkken og loftsstue. Renovert bad i 1 etg.
2026	Modernisering	Pipe beslått med beslag over tak.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtakstein fra byggeår, sett fra bakkeplan og balkonger ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men overvåk tilstanden jevnlig. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Betongtakstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nyere takrenner/deler i aluminium, sett fra bakkeplan og balkonger synes ingen mangler/mekaniske skader. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Takrenner/utstyr i aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liggende bordkledningen på to sider, er magert behandlet og på utsatte side med noe malingsavflassing på overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fasader/bordkledning vedlikeholdes.

Deler av bordkledning mot sør

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning på side mot sør-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av bordkledningen på side mot sør-vest, over balkongen i 2 etg har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bordkledningen vedlikeholdes etter behov, med råteskader byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Deler av bordkledning med råteskader



Deler av bordkledning med råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak av sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak av sperr, selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er kledd under på innside både på loftsstue og i knekott. Ukjent løsning med evt isolering eller lufting av denne. Ved løsning uten lufting eller med f.eks pappskuffer mellom sperr som ikke er uvanlig byggemåte ved rehabilitering eller innredning i ettertid av skråtakskonstruksjonen, kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og sutak. Dette kan ikke identifiseres her uten evt inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av skråtakskonstruksjone mht evt isolering/lufting av denne. Alternativt kan det foretas inngrep i konstruksjonen fra innside/utside.



Takkonstruksjon kledd inne på loftsstue.



Takkonstruksjon kledd inne i knekott.

Vinduer

Beskrivelse

Malt vindu i kjeller/soverom fra 1990 tallet på vaskerom, bod og stue, på soverom i 1 etg fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1970/90 tallet, har enkelte værslasjer ute på ramme/karm, vindu på soverom i kjeller med en del slitsjemerker/avflassing på innside ramme/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov.

Tilstandsrapport



Slitasjemerker/avflassing, her på innside vindu i soverom kjeller

TG 1 Nyeste vinduer

Beskrivelse

Nyere overlysvindu, på kjøkken fra 2017. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Skyvedør i stue fra 2019, denne er funnet i orden, normal åpne/lukkefunksjon.



Balkongdør.

TG 2 Kjeller/hovedytterdør

Beskrivelse

Enkel kjellerytterdør og hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør fra byggeår, nyere kjellerytterdør. Bruksslitasjer/merker på hovedytterdør, ikke fagmessig montert beslag på terskel og belistning under. Kjellerytterdør er ikke fuget/belistet på utside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører vedlikeholdes, montere beslag under hovedytterdør og ferdigstille belistning av kjellerytterdør på utside.



Kjellerytterdør ikke belistet på utside.

TG 3 Balkongdør sør

Beskrivelse

Malt balkongdør i stue mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt balkongdør i stue mot sør har råteskader på brystning, ikke fagmessig utført sidebelistning, gliper mye med fare for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk/dør, utbedre belistning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader på brystning



Belistning som gliper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkonger i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkonger i tre, utsatte bygningedeler i tre/rekkverk og levegger med noe malingsavflassing, vær/bruksslitasjer på terrassebord. Søyle under balkong som går ned mot hovedtrapp kommer for nær underlaget/fliser, trekker opp fukt og får svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes etter behov, etablere bedre avstand mellom søyle under balkong og underlaget/trapp.



Vær/bruksslitasjer på terrassebord.



Malingsavflassing på enkelte overflater, her levegg.



Søyle under balkong kommer for nær/i underlaget.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig hovedtrapp og kjellertrapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedtrapp i betong med fliser i trinn og platte, sprikk og avskalling i ett par fliser i trinn. Kjellertrapp med rekkverk i smijern, en del avflassing på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes, med sprikk eller avskallinger i fliser kan byttes.



Sprikk i flis.



Avskallinger av flis.



Avflassing på rekkverk kjellertrapp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Enkelte overflater/knirk

Beskrivelse

Enkelte overflater med avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har knirk i gulv eller undergulv, deler av parkett i entre/trapperom 1 etg framstår ufagmessig da det på enkelte parkettbord ikke er vekslet mellom stu ved siden av hverandre, mindre sprikker mellom parkettbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulv/undergulv og parkett kan utbedres etter behov.



Ingen veksling av skjøt i stu på parkett

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rom og over 10 mm på to meter i soverom kjeller, entre/trapperom 1 etg, stue/kjøkken i 2 etg og på loftsstue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i leca, vedovn i stue på glassplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elementpipe i leca fra byggeår, vedovn i stue på glassplate. Sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss i overflater/overganger av normal karakter. Ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er beslått med beslag. Ildstedet er ikke funksjonstestet. Avvik pga alder pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg, observasjoner på muryttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i soverom kjeller uten unormale fuktforhold. Sett på innside mur som ikke er påforet er det noe salt/kalkutslag som tyder på fukttransport/kappilæoppsug fra grunn/utside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men slike kjelleretasjer holdes alltid godt gjennomluftet/ventilert.



Salt/kalkutslag på deler av muryttervegg.

Tilstandsrapport



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte trapper i tre inne. Trapper inne uten skader/mangler utover normale bruksslitasjer. Se ellers under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



Trapp inne.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte innerdører med fyllinger, enkelte av disse har bruksslitasjer/merker utover normal slitasje, noen sleper på terskel ved åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører pusses opp etter behov, justeres.



Bruksslitasjer/merker på innerdører/dørblad.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg iflg eier nytt/renovert i 2025 av fagfolk/firma, eier har faktura som dokumentasjon. Fliser på gulv og deler av vegger, malt tak, seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjnische med glassvegg, nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bad i 1 etg

1 ETG > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 ETG > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel. Hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnischen.

1 ETG > BAD

Tilstandsrapport

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne langs vegg i dusj.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjnise med glassvegg, nedsenk og slukrenne langs vegg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktette rørgjennomføringer/ikke synlig mansjett på rørgjennomføringer som kommer ut i vegg under vask som er fuktzone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under vask.



Rørgjennomføringer i vegg uten synlig mansjett/tetting rundt.

1 ETG > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 ETG > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg garderobe mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller iflg eier fra 2010 og utført av fagfolk/firma, eier har faktura som dokumentasjon. Fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, innfliser badekar, dusjnise med glassdør, profil og slukrenne på gulv. Elektrisk styrt viften på vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malte vegger og tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater er funnet i orden uten mangler/skader men det er noe svertesopp på overflater/fuger i dusj. TG pga avvik og alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater rengjøres godt, evt refuges.



Mindre svertesopp i flisefuger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, mindre enn 1:100 hovedgulv og mindre enn 1:50 i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige og 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.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne langs vegg i dusj, plastsluk under badekar.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, innfliser badekar, dusjnise med glassdør, profil og slukrenne på gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktstett rørgjennomføring/ikke synlig mansjett på rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktzone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføring i vegg under vask.



Ikke fuktstett rørgjennomføring i vegg under vask.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Vifte funksjonstestet med papir.

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg soverom mot bad uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2019 med slette fronter/dører.

Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning

2 ETG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut, montert komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller, anses ikke som ett fuktett rom da det er brukt gulvlister, ingen synlig oppbrett av membran på yttervegg eller synlig i sluk, og blir derfor heller ikke vurdert som ett våtrom. Fliser på gulv, plater og mur på vegger, malt tak. Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider. Ventil i vegg for naturlig lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Kun naturlig lufting via ventil i yttermur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres/brukes mekanisk ventilasjon/elektrisk styrt vifter fra slike rom.



Vaskerom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

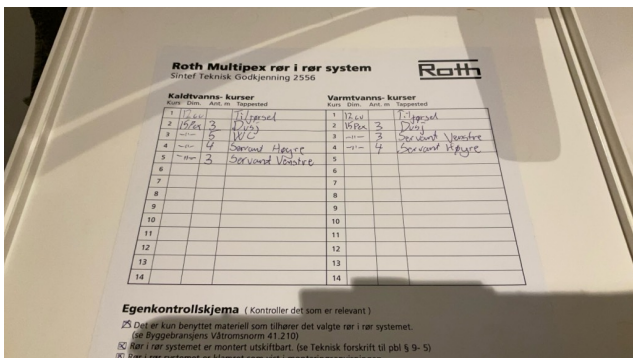
Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør til bad i 1 etg. Synlige vannledninger og drengåpning fra vannfordelerskapet er funnet i orden.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Vannfordelerskap til bad i 1 etg.



Kursfortegnelse.

! TG 2 Vannledninger av kobber

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er idemtifisert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Luke med stengekran på vann.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, vaskerom bør ha mekanisk ventilasjon/elektrisk styrt vifte, eller veggventiler for naturlig lufting i øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres, montere mekanisk ventilasjon/elektrisk styrt vifte på vaskerom i kjeller og veggventiler for naturlig lufting i øvrige rom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.

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

Automatsikringer, el skap i bod kjeller.

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 eltilsynsrapport 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.
1980 Byggeår, jevnlig oppgradert gjennom årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg eier.
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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll på eldre anlegg.



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuksikring av mur og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sett på innside mur som ikke er påforet er det noe salt/kalkutslag som tyder på fukttransport/kappilæoppsug fra grunn/utside. Vurdering er også basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Fall på bakside med lite eller ingen fal fra mur.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av stedstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår, sett på overflater mur er denne bra behandlet uten synlige sprekker/setninger utover mindre riss på overflater/utsparinger av normal karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Grunnmur av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Eldre brannslukkerapparat



Utendig trapp uten rekkverk/fallsikring

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bilparkering i fellesanlegg.

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår iflg eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalr

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	13			13	
2 etg	52			52	33
1 etg	52			52	
Kjeller	49			49	
SUM	166				33
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
2 etg	Stue/kjøkken		
1 etg	Entré/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom til kjeller, bad		
Kjeller	Trapperom, soverom, bad, bod/oppbevaring, vaskerom		

Kommentar

To stk balkonger i 2 etg med ett samlet areal på ca 33 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent til, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt. Bør undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Loftsetasjen og deler av kjeller er innredet til boligformål/rom for varig opphold. Det er ikke tilfredstillende rømningsvei fra loftsetasjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Truls Voll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2020		0	135.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vågedalskroken 4 H

Hjemmelshaver

Voll Ingrid Hodne, Voll Truls

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Hinna i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Grannesveien/Kari Loftshus gate til Vågedalskroken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema..	Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.03.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei
Eier	25.03.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	1. utgave.
2	01.04.2026	2. utgave, revidert rapport etter tiltak ved eier, beslått pipe over tak med beslag.
3	07.04.2026	3. utgave, revidert etter tiltak ved eier.

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 rekkeverkshøyder/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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/NJ9142>

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

Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276698

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4279581

Gårdsnummer

17

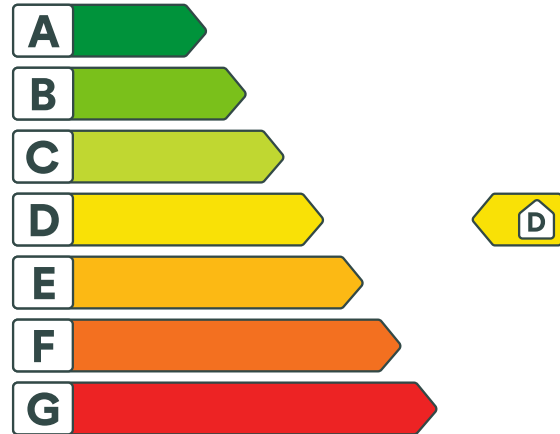
Bruksnummer

2020

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

1980

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

166,0 m²

Oppvarmet bruksareal

166,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

221,53 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

192,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 615 kWh



Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER



Detaljer

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



Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

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>