

Tilstandsrapport



Enebolig



Flusundvegen 3 , 6091 FOSNAVÅG



HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune



gnr. 29, bnr. 16

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1362

Eiendomsverdi ref nr: SZ1181

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
T A K S T



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

Norsk takst

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



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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med betongtakstein og er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taket er halvvalmet med trekonstruksjon. Loftet er innredet og oppvarmet.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med bordkledning. Eier opplyser at tidligere inngang på østsiden av boligen er bygget igjen. Arbeidet skal være utført av faglært person på dugnad i 2025. Tiltaket vurderes som søknadspliktig fasadeendring, og det er ifølge eier ikke søkt om fasadeendringer hos kommunen.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

I tidligere takst er det opplyst at vindu mot sør i stuen ble skiftet i 2017 av fagfolk. Vindu på soverom i 2. etasje er skiftet som egeninnsats av forrige eier.

Ytterdører heve/skyvedør i treverk, balkongdør og garasjeport i treverk.

Veranda og balkong er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av PVC og tre.

Utvendige trapper og trinn er utført i betong, betongstein med dekorpreget overflate og treverk. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper langs alle trappeløpene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, laminat og fliser.

Vegger har malte plater og enkelte flislagte overflater. Himlinger har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tomlestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Det er tidligere utført radonmåling i boligen ifølge tidligere tilstandsrapport. Det foreligger ikke dokumentasjon, men det er opplyst at målingene er under gjeldende grenseverdier. Det er ikke kjent om boligen er utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Selger opplyser at det oppsto lekkasje i pipen tidlig i 2025, at lekkasjen ble utbedret, og at tak/himling i stue ble skiftet som en forsikringssak. Fuktmåling er foretatt i hull tatt ved tidligere takst. Målte resultat 10,8 vekt%.

Fuktkvote angir hvor mye vann treverket inneholder, målt som vekten av vannet i forhold til vekten av tørt treverk.

- 8–12 vekt%: normalt for treverk i oppvarmede innerom

- 15–18 vekt%: typisk for treverk i uoppvarmede/utsatte rom og uteluft – forhøyet, men ikke kritisk

- Rundt 20 vekt%: grensen der det er fare for mugg- og soppvekst ved vedvarende fukt.

- 25 vekt% og over: fare for råte

Boligen har malt rekkverk og håndløper. Trappetrinn er lakkert.

Innvendige dører er malte profilerte tredører.

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad

Badet er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvet har gulvbelegg med gulvvarme, veggene har våtromstapet og himlingen har malte plater. Rommet har skråhimling med takvindu. Badet er innredet med dusjhjørne med dusjvegger, gulvstående toalett og servantinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. Det er plasts luk i dusjonen og naturlig ventilasjon.

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Badet ble renoveret i 2015 i regi av forrige eier. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har fliser og himlingen har malte plater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dør til topp slukrist.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Badet har servantinnredning med heldekkende servant,

veggmontert toalett og badekar.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har gulvbelegg på tregulv, malt tapet på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, plasts luk og mekanisk avtrekk.

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, enkelte vitrineskap og mørk benkeplate. Innredningen består av over- og underskap, skuffeseksjoner, høyskap og åpne hyller. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur, oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp. I høyskap er det avsatt plass for mikrobølgeovn.

Innredningen er fra byggeår og ble ifølge tidligere tilstandsrapport delvis oppgradert i 2005. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på innredningen.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble ventilasjonsaggregatet skiftet i 2015.

Varmtvannsbereder på ca. 250 liter, montert i 2014. Berederen er plassert på vaskerommet.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Elektriske

Beskrivelse av eiendommen

arbeider er ifølge tidligere salgsoppgave utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter 1999. Elbillader montert i 2024. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer. Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 årene. På grunn av anleggets alder bør det gjennomføres utvidet elkontroll og det må påregnes oppgraderinger. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type og kvalitet, og er fra byggeår. Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamenteringen under grunnmuren er ukjent. Forstøtningsmurer er utført i naturstein og betongstein. Tomten er svakt skrånende og opparbeidet med dekorbetong i innkjørsel og gangarealer, samt plen og beplantning. Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast fra byggeår. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og privat vannforsyning fra Herøy Vasslag. Det er ifølge tidligere tilstandsrapport en eldre septiktank i plenen. Tanken skal være utkoblet etter at eiendommen ble tilknyttet offentlig avløpsnett. Utførelse, tømning og eventuell gjenfylling eller fjerning er ikke dokumentert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	272 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Fjerning av ytterdør mot øst og tilhørende fasadeendring er utført uten at det er fremlagt dokumentasjon på søknad eller godkjenning. Endringen kan ha berørt bærende konstruksjoner.

Inngangspartiet i 1. etasje er utvidet inn i tidligere garasjeareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent. Endringene kan også ha berørt bærende konstruksjoner og brannskille mot garasje. Forholdene bør avklares nærmere mot kommunens byggesaksarkiv.

Ytterligere undersøkelser av overnevnte punkt er anbefalt.

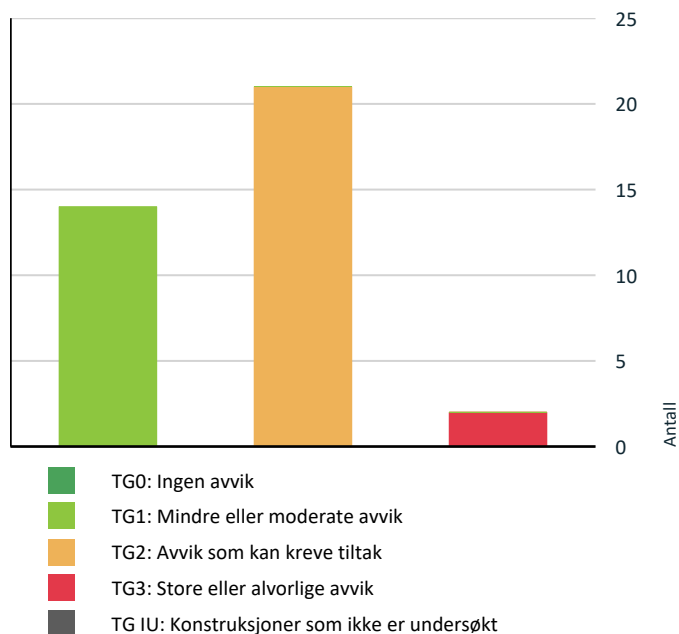
Lekehytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget.

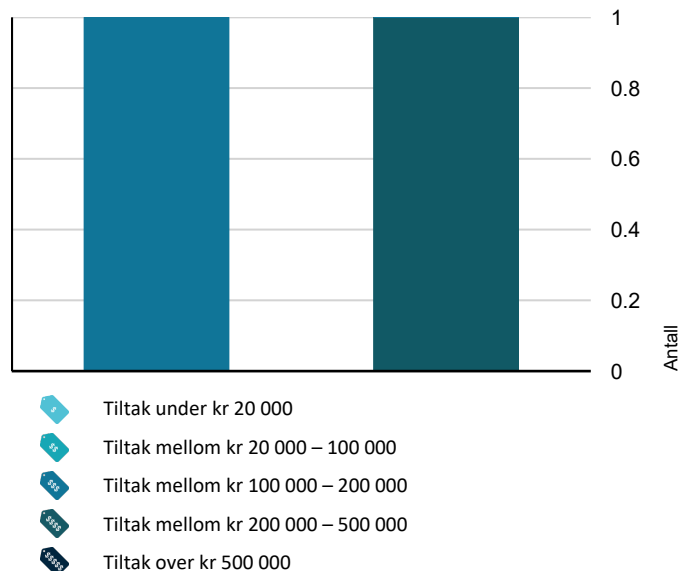
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1993

Kommentar

Anvendelse

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

Taktekkingen er utført med betongtakstein og er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen har stedvis mose og aldersrelatert slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Taket bør rengjøres for mose, og tilstanden overvåkes jevnlig. Det må påregnes behov for utskiftning av takteking og undertak innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull bortledning av vann ved grunnmuren.

Takrenner og nedløp har en alder på 33 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold.

Det er manglende snøfangere på taket.

- Det er registrert tegn til lekkasjer fra takrenner og nedløp.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et system for effektiv bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmuren for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut grunnet alder og økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

- Takrenner og nedløp bør utbedres for å hindre lekkasjer, da dette kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for råte og følgeskader på bygningen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er halvvalmet med trekonstruksjon. Loftet er innredet og oppvarmet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med bordkledning. Eier opplyser at tidligere inngang på østsiden av boligen er bygget igjen. Arbeidet skal være utført av faglært person på dugnad i 2025. Tiltaket vurderes som søknadspliktig fasadeendring, og det er ifølge eier ikke søkt om fasadeendringer hos kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert for liten avstand mellom bordkledning og terrasse-/altanplate, noe som medfører økt risiko for fuktopptak i kledningen. Det anbefales å etablere overgangsbeslag eller øke avstanden for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres overgangsbeslag eller økes avstanden mellom bordkledning og terrasse-/altanplate for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende fuktskader i kledningen.
- Manglende tiltak kan føre til råte og redusert levetid på ytterkledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

I tidligere takst er det opplyst at vindu mot sør i stuen ble skiftet i 2017 av fagfolk. Vindu på soverom i 2. etasje er skiftet som egeninnsats av forrige eier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasje på enkelte eldre vinduer, med slitte karmen og stedvise sprekker i treverket.
- Flere av vinduene er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av utsatte vinduer. Utskiftning av enkelte vinduer må påregnes over tid dersom tilstanden forverres eller funksjonen blir redusert.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører heve/skyvedør i treverk, balkongdør og garasjeport i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasje på enkelte ytterdører, med slitte overflater og stedvis sprekker i treverket.
- Flere av dørene er av eldre dato og har et økt vedlikeholdsbehov.
- Dørhåndtaket på balkongdøren på loftet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte overflater og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.
- Defekt dørhåndtak på balkongdøren bør skiftes.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda og balkong er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av PVC og tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Treverket har stedvis behov for vedlikehold og overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og trinn er utført i betong, betongstein med dekorpreget overflate og treverk. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper langs alle trappeløpene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis bruksslitasje på gulvoverflatene. Det er også registrert knirk i enkelte områder, samt mindre åpninger i skjøter mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes hovedsakelig som alders- og bruksrelaterte. Det anbefales nærmere kontroll og lokal utbedring ved behov, særlig dersom knirk eller åpninger utvikler seg.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte plater og enkelte flislagte overflater. Himlinger har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis slitasje, merker og mindre overflateavvik på vegger og himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes normalt vedlikehold og lokal overflatebehandling ved behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

Radon

Beskrivelse

Det er tidligere utført radonmåling i boligen ifølge tidligere tilstandsrapport. Det foreligger ikke dokumentasjon, men det er opplyst at målingene er under gjeldende grenseverdier. Det er ikke kjent om boligen er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er foretatt radonmålinger, men dokumentasjonen mangler. Det er opplyst at målingene er under gjeldende grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte radonmålinger for å sikre at boligen har tilfredsstillende radonnivåer.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Selger opplyser at det oppsto lekkasje i pipen tidlig i 2025, at lekkasjen ble utbedret, og at tak/himling i stue ble skiftet som en forsikringssak.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

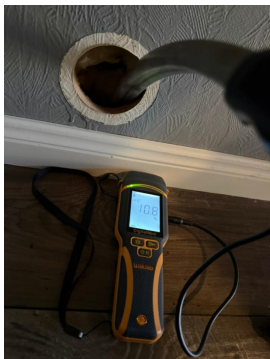
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i hull tatt ved tidligere takst. Måltresultat 10,8 vekt%.

Fuktkvote angir hvor mye vann treverket inneholder, målt som vekten av vannet i forhold til vekten av tørt treverk.

- 8–12 vekt%: normalt for treverk i oppvarmede innerom
- 15–18 vekt%: typisk for treverk i uoppvarmede/utsatte rom og uteluft – forhøyet, men ikke kritisk
- Rundt 20 vekt%: grensen der det er fare for mugg- og soppvekst ved vedvarende fukt.
- 25 vekt% og over: fare for råte



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt rekkverk og håndløper. Trappetrinn er lakkert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del bruksslitasje og hakk i trappen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres overflatebehandling og utbedring av hakk og slitasje i trappen for å hindre videre forringelse og opprettholde sikkerhet og estetikk.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte tredører.

TG 1 Skadedyr og fuktrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktrevende insekter i boligen.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvet har gulvbelegg med gulvvarme, veggene har våtromstapet og himlingen har malte plater. Rommet har skråhimling med takvindu. Badet er innredet med dusjhjørne med dusjvegger, gulvstående toalett og servantinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. Det er plastsluk i dusjsone og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

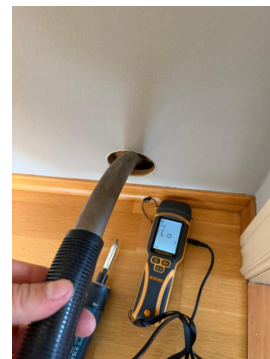
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2015 i regi av forrige eier. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himlingen har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dør til topp slukst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Flatt gulv øker faren for at vann blir liggende, noe som kan føre til fuktskader og lekkasjer over tid.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har gulvbelegg på tregulv, malt tapet på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, plasts luk og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, enkelte vitrineskap og mørk benkeplate. Innredningen består av over- og underskap, skuffeseksjoner, høyskap og åpne hyller. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur, oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp. I høyskap er det avsatt plass for mikrobølgeovn. Innredningen er fra byggeår og ble ifølge tidligere tilstandsrapport delvis oppgradert i 2005. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til de innvendige vannledningene og vurdere utskifting eller vedlikehold ved tegn til lekkasje eller svekkelser.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige brudd eller tæring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til de innvendige avløpsrørene og vurdere utskifting eller vedlikehold ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader og driftsproblemer som følge av aldring og slitasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble ventilasjonsaggregatet skiftet i 2015.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 250 liter, montert i 2014. Berederen er plassert på vaskerommet.

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Elektriske arbeider er ifølge tidligere salgsoppgave utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter 1999. Elbillader montert i 2024. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer. Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 årene. På grunn av anleggets alder bør det gjennomføres utvidet elkontroll og det må påregnes oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader. Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for oppgraderinger.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering og fuksikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type og kvalitet, og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamenteringen under grunnmuren er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er utført i naturstein og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk eller annen sikring på deler av forstøtningsmurene. I tidligere tilstandsrapport er det særskilt registrert manglende rekkverk ved støttemur ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring der høydeforskjellen medfører fallfare.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er svakt skrånende og opparbeidet med dekorbetong i innkjørsel og gangarealer, samt plen og beplantning.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast fra byggeår. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og privat vannforsyning fra Herøy Vasslag.

Vurdering av avvik:

- I tidligere tilstandsrapport fra 2024 er det opplyst om trykkfall ved samtidig tapping fra to kraner. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Trykkfallet kan skyldes begrenset kapasitet eller redusert funksjon i vannforsyningen. Årsaken bør undersøkes nærmere. På grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt og fremtidig utskifting.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er ifølge tidligere tilstandsrapport en eldre septiktank i plenen. Tanken skal være utkoblet etter at eiendommen ble tilknyttet offentlig avløpsnett. Utførelse, tømning og eventuell gjenfylling eller fjerning er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan den tidligere septiktanken er sikret etter utkobling.

Konsekvens/tiltak

- Status for tanken bør avklares. Dersom tanken ikke er tømt, rengjort og forsvarlig gjenfylt eller fjernet, kan det være risiko for setninger eller sammenbrudd. Dokumentasjon bør innhentes, eventuelt bør tanken undersøkes nærmere.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Lekehytte

**Anvendelse**

Lekehytte/lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse

Lekehytte i treverk, oppført med trekonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Taket er tekket med profilerte takplater. Innvendig er det tregulv, panelte vegger i nedre del og malt platekledning over, samt panel i himling. Det er vinduer med trekarmner. Bygget benyttes som lekehytte/lager.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

272 m²/272 m²

Enebolig: 4 Soverom, Kott, 2 Bad, Loftstue, Stue, Kjøkken, 2 Bod, 2 Hall m/trapp, Vindfang, Vaskerom, Garasje, Kjellerstue

Andre bygg: Lekehytte

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bergshaugen 15 ,6091 FOSNAVÅG 253 m² 2010 5 sov	08-09-2022	6 490 000	6 800 000		6 800 000	26 877
2 Kviehaugen 3 ,6091 FOSNAVÅG 185 m² 1979 4 sov	25-01-2024	4 790 000	4 300 000		4 300 000	23 243
3 Bergslibakken 4 ,6091 FOSNAVÅG 253 m² 2010 5 sov	16-10-2025	7 650 000	7 325 000		7 325 000	22 819
4 Øvre Bergslia 9 ,6091 FOSNAVÅG 205 m² 1983 4 sov	27-04-2023	4 990 000	4 100 000		4 100 000	20 000
5 Bendalsvegen 5A ,6091 FOSNAVÅG 214 m² 2002 5 sov	20-06-2024	5 690 000	5 600 000		5 600 000	17 445
6 Øvre Flusund 3 ,6091 FOSNAVÅG 126 m² 1951 5 sov	31-05-2024	2 000 000	2 000 000		2 000 000	15 873
7 Bergshaugen 13 ,6091 FOSNAVÅG 203 m² 1960 3 sov	21-05-2024	2 990 000	2 850 000		2 850 000	14 039
8 Hjelmesetvegen 42 ,6091 FOSNAVÅG 167 m² 1983 4 sov	23-04-2025	2 390 000	2 300 000		2 300 000	12 234
9 Flusundvegen 51 ,6091 FOSNAVÅG 201 m² 1929 5 sov	14-05-2026	1 590 000	1 820 000		1 820 000	9 055
10 Elsebøvegen 4 ,6091 FOSNAVÅG 204 m² 1965 5 sov	07-11-2025	1 650 000	1 620 000		1 620 000	5 510

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 400 000

Lekehytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Lekehytte	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

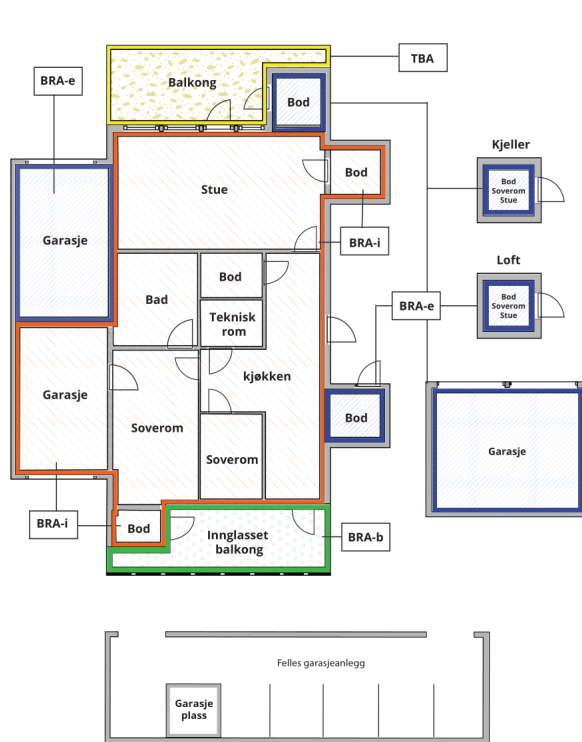
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	83			83	5	21	104
1. Etasje	118			118	177		118
Kjeller	71			71			71
SUM	272				182	21	293
SUM BRA	272						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom, soverom, kott, bad, loftstue		
1. Etasje	Stue, kjøkken, bod, hall m/trapp, vindfang, soverom, bad, vaskerom		
Kjeller	Hall m/trapp, garasje, kjellerstue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fjerning av ytterdør mot øst og tilhørende fasadeendring er utført uten at det er fremlagt dokumentasjon på søknad eller godkjenning. Endringen kan ha berørt bærende konstruksjoner.

Inngangspartiet i 1. etasje er utvidet inn i tidligere garasjeareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent. Endringene kan også ha berørt bærende konstruksjoner og brannskille mot garasje. Forholdene bør avklares nærmere mot kommunens byggesaksarkiv.

Ytterligere undersøkelser av overnevnte punkt er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue har ingen vindu (ingen dagslysflate) og tilfredsstiller dermed ikke krav til dagslys for rom til varig opphold.

Lekehytte

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Lekehytte		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	John-Fredrik Fredriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	29	16		0	812.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Flusundvegen 3							
Hjemmelshaver Fredriksen John-Fredrik, Djupvikvåg Oda							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen på Flusund i Herøy kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er ifølge tidligere tilstandsrapport sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Herøy Vasslag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er svakt skrånende og opparbeidet med dekorbetong i innkjørsel og gangarealer, samt plen og beplantning. Eiendommen ligger nær RV 654, og det må påregnes noe trafikkstøy.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	15.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	15.09.2026	
3	15.09.2026	
4	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



Adresse

Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG

Dato for energimerking

15.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-350381

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10185955

Gårdsnummer

29

Bruksnummer

16

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1993

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

293,0 m²

Oppvarmet bruksareal

293,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

189,36



Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG

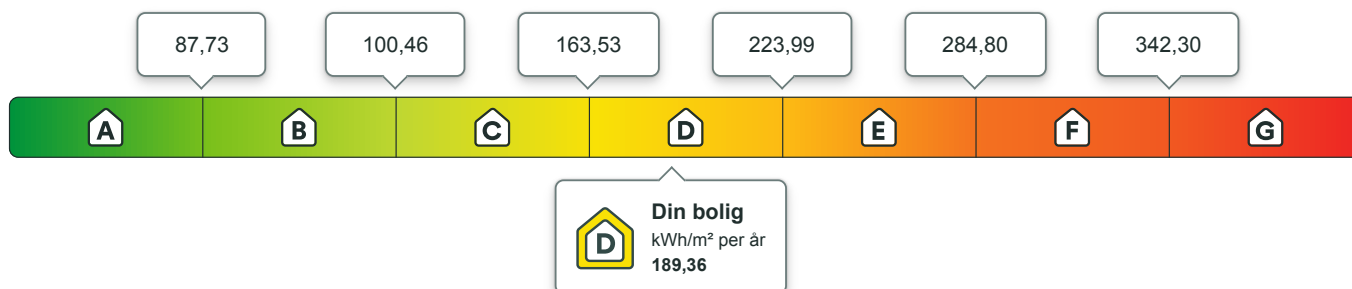


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
53 030,37

kWh/m² per år
180,99

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG



Detaljering

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

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



Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: 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: 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 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

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 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.