

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Strandveien 1, 6570 SMØLA

 SMØLA kommune

gnr. 52, bnr. 192

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 20007-1392

Eiendomsverdi ref nr: KI2597

Foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS

Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 20056



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdannelse som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO og utfører taksering innen:

- * Tilstandsanalyse av boliger mm..
- * Skadetaksering av byggverk.
- * Skjønn/reklamasjon.
- * Verditaksering av bolig/tomt.
- * Naturskade (L.dir).
- * Naturskade (NP).
- * Taksering av næringseiendom.
- * Taksering av landbrukseiendommer.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.
- * Bistand ved overtakelse.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@wenaastakst.no

913 41 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsmassen vurderes som et oppussingsobjekt.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater med undertaktekking av takpapp.

Besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner og nedløp er av metall/plast, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel.

Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Begrenset kontroll fra loftsluke uten stige, anbefaler nærmere kontroll, spesielt ved pipegjennomføring.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Gavlvegg mot vest ble skiftet bordkledning på i 2018 i henhold til tidligere salgsoppgave.

Vinduene er malte og har 1-lags glass og 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt, balkongdør i treverk med 2-lags glass, lav brystningshøyde og enkel kjellerdør i tre.

Altan med bærende trekonstruksjon/innfestning på vegg.

Dekke av terrassebord og rekkverk av bindingsverk med liggende kledning og balkongrekke på topp.

Begrenset kontroll da det ikke var tilgang til altan via balkongdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På kjøkkengulv er det lagt gulvbelegg.

Veggene har tapet, panelplater, malte plater og betongvegg.

Himlingene har malte plater, malte glatte flater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og grovstøpt betong på grunn i kjeller.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befarings og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:

Soverom nordvest: Det ble målt totalavvik på ca. 27 mm (+/- 13,5 mm) og totalavvik på ca. 11 (+/- 5,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på ca. 24 mm (+/- 12 mm) og totalavvik på ca. 10 (+/- 5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på ca. 8 mm (+/- 4 mm) og totalavvik

på ca. 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på ca. 16 mm (+/- 8 mm) og totalavvik på ca. 8 (+/- 4 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Er ikke kontrollert da det er grovstøpt betongplate på grunn. Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Det er pipe i teglstein med sotluke/feieluke.

Gulv er av betong og vegger er av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Det er malt tretrapp.

Bygningen har visuelt tegn på mot/stripe borebille.

Utvendig sopp/råte på bærende konstruksjoner ved altan.

Maurtue på toppen av varmtvannsbereder i sokkeletasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Lys badersinnredning med over/underskap, slette/profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur.

Speil over vask og lysarmatur med stikk.

Belegg på gulv/sokkel, badersplater på vegger og malte himlingslater i tak.

Plastsluk med fall mot sluk på ca. 12 mm/meter.

Nivåforskjell fra topp sluk til dørterskel på ca. + 17 mm (krav 25 mm).

Frittstående toalett og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.

El. uttak for vaskemaskin.

Vindu i våtsone.

Stråleovn med 3-trinnsregulering uten termostat.

Ingen ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning med over/underskap og slette fronter i lys bøk.

Beskrivelse av eiendommen

Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.

Flis på vegg over benkeplate.

Koketopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Lys under overskap med stikk.

Hvitevarer er ikke besiktiget/funksjonstestet ved dagens befaring.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Betonggulv, malte platerpanel på vegger og malt tak.

Frittstående toalett.

Ingen varmekilde.

ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plathylse.

Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er en 187 liters varmtvannstank.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i på loft.

Skjult/åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Bygningen har ikke røykdetektorer og kun ett brannslukningsapparater.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell.

Dreneringen er fra 1952, ukjent utførelse.

Grunnmuren er i sparesteinsmur med pusset/malt utside.

Fundamentet er av ukjent type.

Forstøtningsmurene er av forskalingsblokk/betong.

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1952, med offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av ukjent type fra 1952, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken har ukjent type og er ukjent installasjonsår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 153 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 153 m²

Totalpris 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

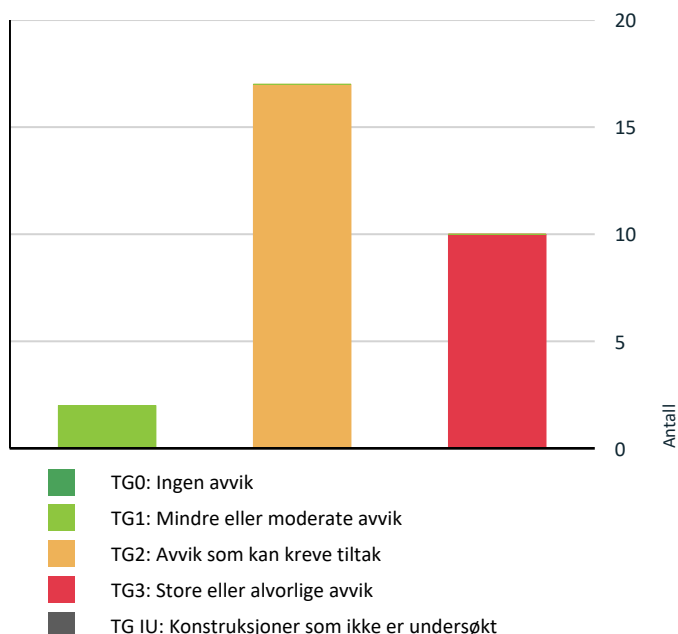
Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.

Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

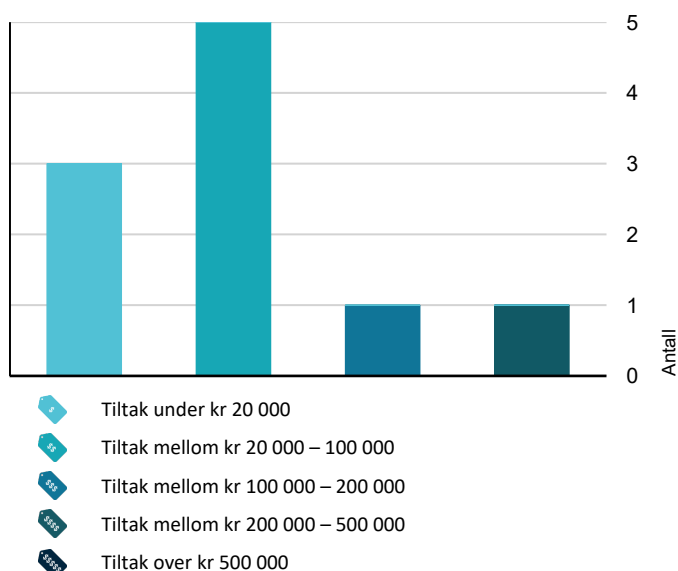
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [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 > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Toalettrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

! Det foreligger dokumentasjon på fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! 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.

! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

! Avvik:

! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

! Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligens energimerking



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. 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.

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

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1952

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

Anvendelse
Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Skifting av bordkledning på gavlvegg mot vest.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Taksid mot nord.



Taksid mot syd, en del plater er skiftet grunnet skade.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall/plast, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Skader/lekkasje på renner/nedløp flere steder. Korrosjonsskade på skvettblikk/takrennerkonsoller.
- Skifting/utbedring av takrenner, beslag og nedløp må påregnes.
- Eksisterende stige er ikke fastmontert eller godkjent av brann og feiertilsyn.

TG3 settes grunnet funksjonssvikt på takrenner/nedløp ved lekkasjer/deformasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skader/lekkasje på taknedløp.



Loftsluke uten nedfellbar stige eller lignende.



Sterk korrosjonskade på skvettblikk/snøfangerkonsoller.



Fuktkontroll ved piggmåling viste 12,4 vekt% fukt i takkonstruksjonen som er innenfor anbefalte grenseverdier.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel.

Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Begrenset kontroll fra loftsluke uten stige, anbefaler nærmere kontroll, spesielt ved pipegjennomføring.

Vurdering av avvik:

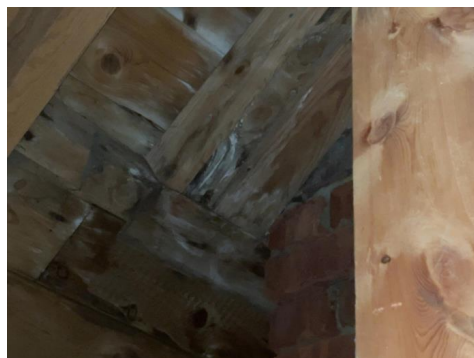
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser ved pipegjennomføring.
- Årsak til eventuell fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Tegn på avføring fra mus på loft, ikke unaturlig.



Taktro fremstår generelt som i god stand.



Tegn på fuktmerker rundt pipegjennomføring, bør kontrolleres/fuktmåles nærmere før kjøp.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Gavlvegg mot vest ble skiftet bordkledning på i 2018 i henhold til tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.
- Boligen har behov for overflatebehandling av utvendig bordkledning generelt.



Manglende tiltak mot mus eller lignende i nedre del av kledning.



Løs overflatebehandling på deler av bordkledning.



Oppdatert bordkledning på vestvegg, dato er ukjent.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 1-lags glass og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- TG3 settes grunnet flere punkterte vinduer og vinduer som ikke lar seg åpne mm..

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at flere vinduer må skiftes ut.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at flere vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flere punkterte vinduer i boligen.

Tilstandsrapport



Flere vinduer lar seg ikke åpne generelt.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt, balkongdør i treverk med 2-lags glass, lav brystningshøyde og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass
- TG3 settes grunnet funksjonssvikt på 2 av 3 dører i bygningen. Disse på regnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning. Gjelder balkongdør og dør inn til sokkeletasje.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Dør til sokkeletasje må påregnes skiftet.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet. Balkongdør lot seg ikke åpne ved dagens befaring, det samme gjelder dør til sokkeletasje. Utskiftning av disse dørene må påregnes.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Malt ytterdør med 2-lags glassfelt.



Balkongdør med 2-lags glass og lav brystning.



Malt tredør inn til sokkeletasje.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan med bærende trekonstruksjon/innfestning på vegg. Dekke av terrassebord og rekkverk av bindingsverk med liggende kledning og balkongrekke på topp. Begrenset kontroll da det ikke var tilgang til altan via balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfestning.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- TG3 settes grunnet svak innfestning, korrosjon og sopp/råteskadet bærekonstruksjon. Totalrenovering av altan må påregnes.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd. Bjelkesko er kun skrudd inn i bordkledninger og bjelkesko er sterkt korrosjonsskadet.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og forsterke eller utbedre innfestingen for å sikre trygg bruk.
- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Rekkverk ble målt til 87 cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sydvendt altan.



Svak innfestning av korrosjonsskadet bjelkesko i bordkledning.



Råteskadet i bjelker/bærekonstruksjonen.



Soppangrep i bærende trekonstruksjon.

INNENDIG

! TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

På kjøkkengulv er det lagt gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- TG3 settes grunnet løst belegg med bobler, må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løst belegg på kjøkken.

! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, panelplater, malte plater og betongvegg. Himlingene har malte plater, malte glatte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport



Sprekker i tak.



Løs/skadet tapet på i flere rom.



Løs/skadet tapet på i flere rom.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og grovstøpt betong på grunn i kjeller. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:

Soverom nordvest: Det ble målt totalavvik på ca. 27 mm (+/- 13,5 mm) og totalavvik på ca. 11 (+/- 5,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på ca. 24 mm (+/- 12 mm) og totalavvik på ca. 10 (+/- 5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på ca. 8 mm (+/- 4 mm) og totalavvik på ca. 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på ca. 16 mm (+/- 8 mm) og totalavvik på ca. 8 (+/- 4 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Er ikke kontrollert da det er grovstøpt betongplate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er registrert nivåforskjell i soverom på loft som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekke-dannelser eller redusert funksjon og stabilitet. svai i stuegulv ved normal gange.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Skjerm bilde fra <https://geo.ngu.no/kart/radon/>.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger dokumentasjon på fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
- Pipen er ikke i bruk (ingen ildsteder), men må påregnes piperehabilitering før bruk.

TG3 Pipe har fått fyringsforbud grunnet sprekk i røykløp, den må derfor rehabiliteres før den kan brukes igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe med fyringsforbud i henhold til tidligere salgsoppgave/egenerklæring.



Tildelt pipevange på loft.



Sprekker mellom pipe/brannmur.

Tilstandsrapport



Defekt/utett sotluke i sokkeletasjen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Visuelle tegn på mott/stripest borebille i bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innelima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.



Salt/kalkutslag på grunnmur mot terreng grunnet fuktvandring gjennom vegg.



Salt/kalkutslag på gulv mot grunn grunnet fuktvandring gjennom betonggulv.



Salt/kalkutslag på grunnmur mot terreng grunnet fuktvandring gjennom vegg.



Det ble målt 27,2 vekt% fukt i bærende gulvbjelker, som er godt over anbefalte grenseverdier.
Visuelle tegn på mott/stripest borebille.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

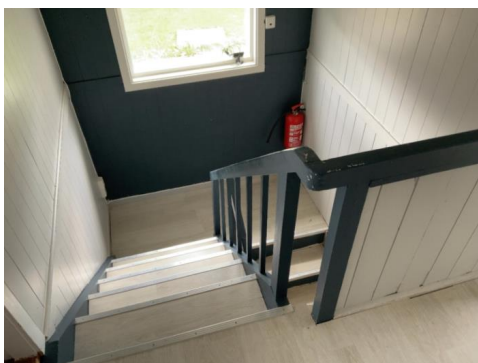
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Trapp fra loft til 1. Etasje.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningen har visuelt tegn på mot/stripe borebille. Utvendig sopp/råte på bærende konstruksjoner ved altan. Maurtue på toppen av varmtvannsbereder i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter (maurtue) på toppen av varmtvannsbereder (isopor).
- Det er påvist avføring fra mus på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Maurtue må fjernes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Lys baderomsinnredning med over/underskap, slette/profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur.

Speil over vask og lysarmatur med stikk.

Belegg på gulv/sokkel, baderomsplater på vegger og malte himlingslater i tak.

Plastsluk med fall mot sluk på ca. 12 mm/meter.

Nivåforskjell fra topp sluk til dørterskel på ca. + 17 mm (krav 25 mm).

Frittstående toalett og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.

El. uttak for vaskemaskin.

Vindu i våtsone.

Stråleovn med 3-trinnsregulering uten termostat.

Ingen 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.

TG3 settes grunnet alder/tilstand på bad/innredning/tettesjikt ved dagens befarings.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad i hovedetasje.

Tilstandsrapport



Punkttert tettesjikt ved innfestning av frittstående toalett.



Vindu i våtsone.



Plastsluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning med over/underskap og slette fronter i lys bøk.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.
Flis på vegg over benkeplate.
Koketopp, stekovn og oppvaskmaskin.
Lys under overskap med stikk.

Hvitevarer er ikke besiktiget/funksjonstestet ved dagens befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Manglende håndtak på deler av skuffer/skap.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres, løst gulvbelegg må påegnes skiftet (tatt med i egen post).
- Remonteres, eller skifte på samtlige.



Kjøkken i hovedetasje.



Kjøkken i hovedetasje.



Noen fronter mangler håndtak.

Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator på gulv nedenfor vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Defekt ved dagens befarings.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Betonggulv, malte platerpanel på vegger og malt tak.
Frittstående toalett.
Ingen varmekilde.
ingen ventilasjon.

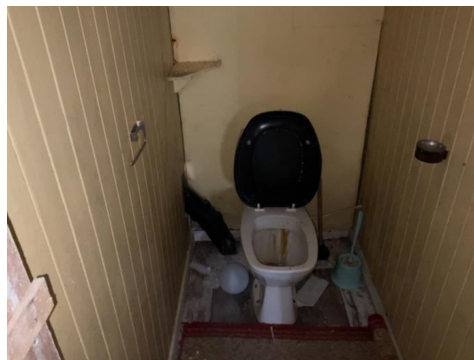
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.

- Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.



Toalett i sokkeletasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av gløddede kobberør med plasthylse. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

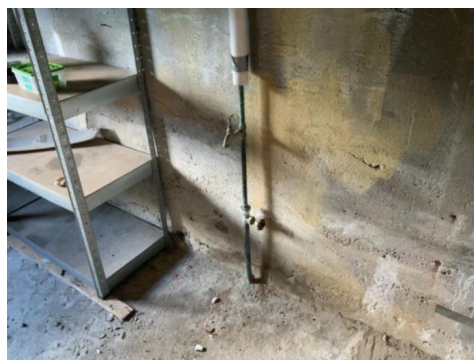
Vurdering av avvik:

- Stoppekran er er lokalisert men fungerer ikke, må skiftes.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Gløddede kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stoppekranen er ikke funksjonell.

Tilstandsrapport



Stoppekrane er ikke funksjonell.



Ikke fagmessig utførelse av vannledninger/fordelingsanlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 187 liters varmtvannstank.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstillende dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Maurtue i isopor på toppen av bereder.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider i sokkeetasje.



Ingen svimerker på stikk ed dagens befarng.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i på loft.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, brannntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, brannntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Anlegget er oppgradert av Elektronor AS inkl. hovedsikring i 2017, Disse må eventuelt kontaktes for samsvarserklæring.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Oppgradert inntakssikring.

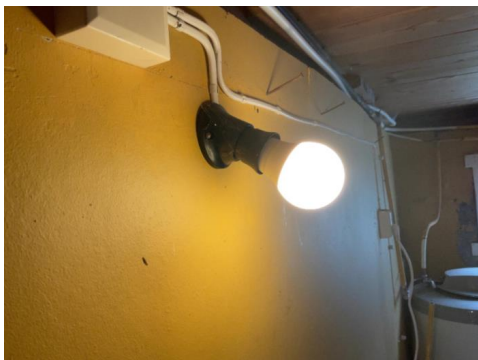


Sikringsskap på loft.

Tilstandsrapport



Ikke fagmessige/sikre koblinger.



Manglende lyskupper.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen har ikke røykdetektorer og kun ett brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Mangler ved håndslukkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1952, ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i sparesteinsmur med pusset/malt utside. Fundamentet er av ukjent type.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av forskalingsblokk/betong.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG3 settes grunnet skrått terreng inn mot grunnmur på 2 sider. Tiltak mot kommunal vei er utfordrende å løse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng heller inn mot grunnmur på nordsiden.



Terreng heller kraftig mot grunnmur fra kommunal vei på vestsiden.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1952, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1952, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakeum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakeum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakeum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken har ukjent type og er ukjent installasjonsår.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger dokumentasjon på fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Eksisterende stige er ikke fastmontert eller godkjent av brann og feiertilsyn.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Rekkverk ble målt til 87 cm.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
- Pipen er ikke i bruk (ingen ildsteder), men må påregnes piperehabilitering før bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Maurtue i isopor på toppen av bereder.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Anlegget er oppgradert av Elektronor AS inkl. hovedsikring i 2017, Disse må eventuelt kontaktes for samsvarserklæring.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Mangler ved håndslukkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m²/153 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, 4 Soverom, Kott, Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 1 100 000

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

650 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid (ca. 16 salg på ett år). Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Tilstanden på bygningsmassen (oppussingsobjekt, geografisk plassering tett inntil kommunal vei og nausttomt med utfordrende skjær rett utenfor.

Sammenlignbare salg



EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjærgårdsveien 872 ,6570 SMØLA	76 m²	1939	3 sov	01-09-2025	1 590 000	1 550 000	1 550 000	20 395
2	Skjærgårdsveien 1025 ,6570 SMØLA	79 m²	1922	4 sov	08-07-2025	1 690 000	1 600 000	1 600 000	20 253
3	Nordsetta 60 ,6570 SMØLA	103 m²	1922	3 sov	01-06-2025	1 490 000	2 050 000	2 050 000	19 903
4	Skjærgårdsveien 938 ,6570 SMØLA	122 m²	1953	4 sov	03-10-2023	1 750 000	1 750 000	1 750 000	14 344
5	Skjærgårdsveien 865 ,6570 SMØLA	89 m²	1936	3 sov	03-04-2024	1 290 000	1 200 000	1 200 000	13 483
6	Skjærgårdsveien 866 ,6570 SMØLA	85 m²	1939	3 sov	04-08-2026	1 590 000	1 590 000	1 590 000	11 439

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

Årlige kostnader

Kommunalt vann og avløp	Kr.	7 109
Slamtømming (Remidt)	Kr.	1 547
Renovasjon, enebolig (Remidt)	Kr.	5 913
Forsikring (stipulert)	Kr.	20 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 110 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 850 000

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Inklusive naustomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

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

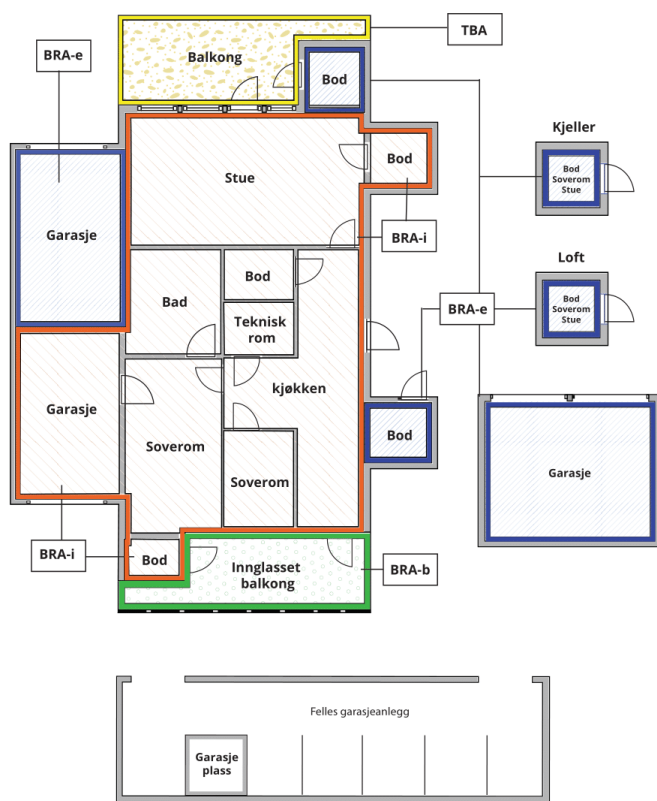
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innnglasset balkong (BRA-b)				
Loft	47			47		8	55
1. Etasje	54			54	7		54
Sokkeletasje	52			52			52
SUM	153				7	8	161
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innnglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang med trapp, soverom sydøst, soverom nordøst, soverom sydvest, soverom nordvest, kott		
1. Etasje	Entré med trapp, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Sokkeletasje	Gang med trapp, toalettrom, bod sydvest, bod øst, bod nordvest		

Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.

Innvendige etasjehøyder:

Loftsetasje: 1,20 - 2,18 meter

1. Etasje: 2,26 meter

Sokkeletasje: 1,95 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.

Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	52	192		0	562.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Strandveien 1							
Hjemmelshaver Karlsen Kine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Helårsbolig "Nyheim" som benyttes som fritidsbolig på Veiholmen i Smøla kommune, samt nausttomt. Det er ca. 300 meter til offentlig transport og ca. 1,1 km til dagligvare/restaurant. Boligen ligger tett inntil kommunal vei. Det er en barnehage inne 1.0 km og ca. 36 % barnefamilier i grunnkretsen. Flotte tur/fiskemuligheter. Sola går ned ca. 22:32.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunal kloakkanlegg, med en felles septiktank. Helårsbolig men benyttes som fritidsbolig. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Ekstern leverandør av slamtømming.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område: Gjeldende reguleringsplan: Inner Innveien. Formål: Bolig og industri for nausttomt. Vedtatt 20.08.1986.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei
Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Om tomten

Boligtomt
Oppgruset innkjørsel med parkering på egen tomt.
Opparbeidet tomt med grøntområde med plen og bærbusker.

Ubebygda nausttomt er naturtomt med svaberg/vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Standard beskrivelse av innvendige overflater	22.09.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	2	Ja
Enkel energiattest	23.09.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	6	Ja
Megler	04.09.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 byggeskikk 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. Funksjonsprøving 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 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.”*

Oppholdsvær ved dagens befaring.

Forutsetninger

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0°-90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2 °, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.



Adresse

Strandveien 1, 6570 SMØLA

Dato for energimerking

23.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-358052

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

181992476

Gårdsnummer

52

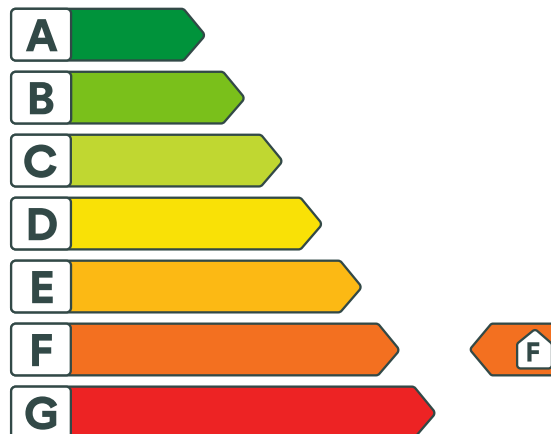
Bruksnummer

192

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

1952

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

153,0 m²

Oppvarmet bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

353,37



Strandveien 1, 6570 SMØLA

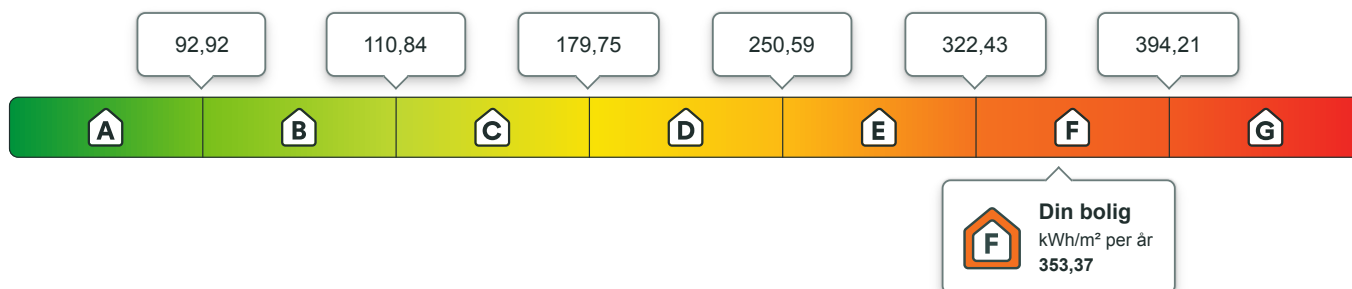


Energi

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
35 399,78

kWh/m² per år
350,49

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>



Strandveien 1, 6570 SMØLA



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



Strandveien 1, 6570 SMØLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.