Tilstandsrapport

Enebolig med garasje
Klubbveien 33, 6530 AVERØY
AVERØY kommune
gnr. 50, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19184-1620 **Eiendomsverdi ref nr:** TT8978

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS

Farstad Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.
Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Mesterbrev som tømrer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Idar Helge Farstad

Uavhengig Takstingeniør

id-fa@online.no

911 63 965

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater. Taktekking, takkonstruksjon og skorstein er kun besiktiget fra bakkenivå. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en nærmere visuell kontroll av taktekkingens overflate, detaljer, beslag, gjennomføringer eller undertak. Alder på taktekkingen og type/tilstand på undertaket er ikke kjent. Taktekking kan være fra 1989, da tilbygget med dobbelgarasje ble oppført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder eller når taktekkingen eventuelt er skiftet.
Det er opplyst at dagens eier malte taket i 2026 som følge av avflassing i overflaten. Overflatebehandlingen kan bidra til å forlenge levetiden, men gir ikke grunnlag for å fastslå gjenværende levetid på taktekkingen.

Takrenner og nedløpsrør er av metall. Det er montert utvendige beslag. Vindskier er utført i treverk.
Skorstein over tak er overflatebehandlet/malt. Det er ikke montert pipebeslag eller topphatt på skorsteinen.

Hovedtaket er utført som saltak med W-takstoler av tre. Undertaket er utført med rupanel. Loftet over hoveddelen er et kaldtloft med luftet takkonstruksjon.
Tilbyggene har sperrekonstruksjon av tre. Konstruksjonene er tett kledd, og det er etablert raftkott med god lagringsplass.

Veggen er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Selger opplyser at det er skiftet bordkledning på halve huset og malt fasader i nyere tid.
Vinduer med malte trekarmer og rammer. Det er benyttet både 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene er av ulik alder, og enkelte vinduer er fra boligens byggeår, mens andre er skiftet i nyere tid.
Ett av vinduene er utført med koblet glass.
Det er malt hovedytterdør, balkongdør og skyvebalkongdør i PVC.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.
Utvendig trapp.

Garasje, inntilbygget boligen. Bygningen er fundamentert på støpt plate mot grunn. Vegger er oppført i Leca/murverk, med enkelte konstruksjoner i treverk. Himlingen er utført med trepanel.
Garasjen har to leddporter. Det er montert elbillader ved garasjen.
Garasjen benyttes til parkering og lagring.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, flis og belegg.
Veggene har trepanel og panelplater, og himlingen har himlingsplater.
Tre bjelkelag/etasjeskille. Støpt plate mot grunn.
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Det er elementpipe fra byggeår. Ny vedovn i 2023.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Boligen har en 4-trinns intern trapp som forbinder halvetasjer mellom stue og spisestue.
Innvendige dører er malte, glatte dører. Nye dører i forbindelse med oppussing av boligen i 2023

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet ble oppgradert/modernisert i 2023. Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for oppgraderingen var Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller hvilke arbeider som er utført av fagforetak. Gulvbelegg og platekledning på vegger er opplyst utført som egeninnsats. Det er etablert rør-i-rør-system med samleskap.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuell samsvar med gjeldende krav på tidspunktet for oppgraderingen. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonene for å kontrollere underliggende oppbygning, membran eller øvrige skjulte løsninger.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv med fall mot sluk på 10 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv (handelsvare siden ca. 1960), og plastsluk.
Rommet har benkeskap/benkeplate med nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Underetasje › Dusjrom/Bad
Dusjrom med ukjent alder og ukjent konstruksjonsoppbygning.
Rommet har ikke gulvsluk og er ikke utført som et komplett våtrom.
Det er registrert en avløpsgjennomføring i gulvet for tilkobling av dusjkabinettet. Denne gjennomføringen er ikke et gulvsluk.
Dusjkabinett og baderomsinnredning er skiftet i nyere tid.
Våtrommet har panel på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9.

Våtrom › 1. Etasje/loft › Bad
Badet ble renovert i 2023. Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for renoveringen var Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Det foreligger kontrollerklæringer for flis- og membranarbeidene.
Arbeidene er opplyst utført av Murmester Mørkedal AS.
Murmester Mørkedal AS er opplyst å ha utført deler av arbeidene.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke foretatt hullboring da baderommet er tilnærmet nytt, dokumentasjon og det ikke er noen indikasjoner på fuktproblemer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epox, montert i 2023. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer og utstyr er det oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Underetasje › Toalettrom
Toalettrommet har belegg på gulv og malte vegger.
Toalett og servantskap
Naturlig ventilasjon

Plassbygde spesialrom› Underetasje › Kjølerom/bod
Eldre kjølerom med ukjent alder og ukjent konstruksjonsoppbygning. Gulvet er belagt med belegg, og veggene har trepanel. Rommet har kjøledør og et eldre kjøleaggregat montert på vegg.
Rommet har ikke vært i bruk de senere årene. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonene, og oppbygning av gulv og vegger er derfor ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Noe kobberrør i boligen ved dusjrom
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Ukjente/skjulte rør er ikke vurdert
Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1972, med diverse oppgraderinger i nyere tid.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Ved befaring ble det ikke registrert synlige mangler eller skader på det branntekniske utstyret. De branntekniske forholdene er, basert på visuell kontroll ved befaring, vurdert som tilfredsstillende.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell og steinfylling/pukk.
Fuktsikringen/drenering er ukjent. Materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1972.
Bygningen er fundamentert på grunnmur av betong/betongstein.
Fundament og grunnmur er tilpasset eksisterende terreng og fjellgrunn, og følger i hovedsak naturlige skråninger, nivåforskjeller og ujevnheter i underliggende fjell.

Garasjen er fundamentert på stripefundamenter av betong.
Veggene er oppført med Leca-blokker.
Kuppert fjellgrunn ved boligen
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type.
Septiktanken er av betong og er installert i 1972.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Påbygd garasje mot nord

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

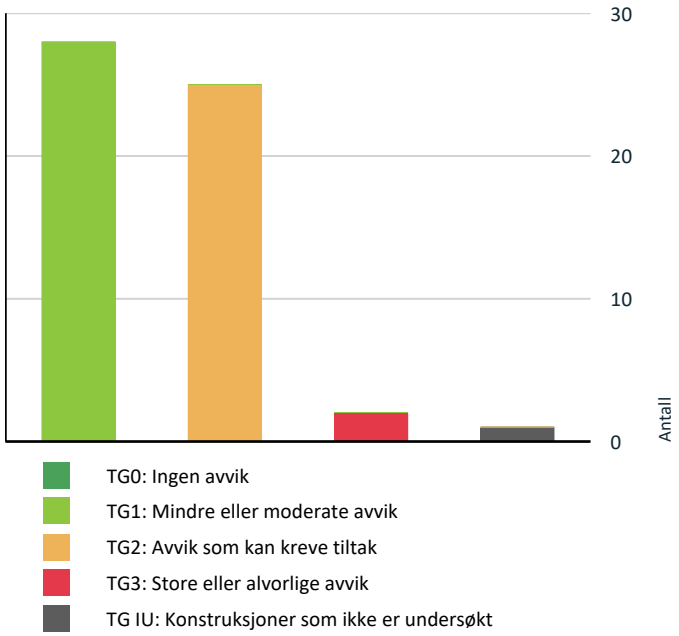
Garasje/uthus

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

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

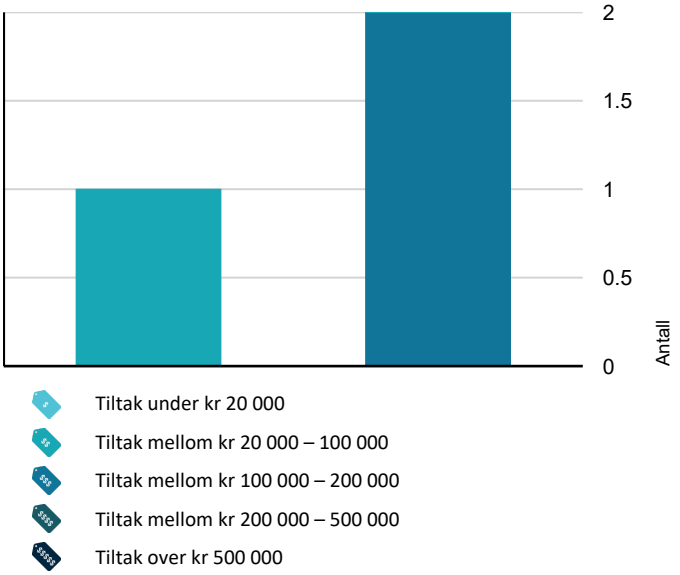
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Dusjrom/Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Dusjrom/Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
Loftsluken har synlig slitasje og fremstår ikke som tilstrekkelig tett mot underliggende oppvarmet areal.
Det er registrert utettheter rundt luken.

Risiko

Utettheter i loftsluken kan medføre luftlekkasje, varmetap og økt risiko for kondens mot kald side.
Det anbefales at de elektriske installasjonene på mørkeloftet kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle mangler bør utbedres i henhold til gjeldende regelverk.

På mørkeloftet er det registrert flere elektriske trekkerør som fremstår som uryddig og lite hensiktsmessig lagt. Det er stedvis uoversiktlig føring av rør, og utførelsen fremstår ikke som fagmessig tilfredsstillende.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

De fleste rom har overflater med normal bruksslitasje sett i forhold til boligens alder og bruk.

På laminatgulvet i kjellerstuen er det stedvis registrert sprekker/åpninger mellom gulvbordene.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje og alder. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, sår og merker må påregnes i en brukt bolig.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Funn:
Det er utført hulltaking i kontor/soverom ved nedre del av yttervegg mot grunnmur. Ved fuktmåling ble det registrert et fuktinnhold på ca. 21 % i trevirket i bunnsvill/lekte. Det er stedvis registrert forhøyede fuktverdier i trepanel og bunnsvill/lekte.

Vurdering:
Måleresultatet på ca. 21 % fuktinnhold i trevirket viser forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjonen. Årsaken til det forhøyede fuktinnholdet er ikke fastslått. Fuktbelastning fra grunnen som følge av mangelfull eller sviktende drenering, eventuelt i kombinasjon med utilstrekkelig fall på terrenget langs ytterveggene, kan være en medvirkende årsak. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmuren og øker fuktbelastningen på konstruksjonen.

Selgers opplysninger:
Selger opplyser at øvrige rom i underetasjen er renovert i nyere tid. Kontor/soverommet som er undersøkt, samt dusjrom, bod og kjølerom, er ikke renovert og fremstår med eldre utførelse.

Innvendig > Innvendige trapper - 1 Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Funn:
Det er registrert noe grunnfukt på gulv, noe som må forventes i en garasje av denne typen. Leddportene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Ved befaring er det ikke mulig å fastslå om konstruksjonene mellom garasjerommet og boligareal/loftsrom er utført med tilfredsstillende brannskillende egenskaper. Det foreligger heller ikke tilstrekkelig dokumentasjon som viser oppbygning eller brannteknisk utførelse av vegger og etasjeskille/tak mot garasjerommet. Det er blant annet synlig trepanel i himlingen i garasjen.

Risiko:
Manglende dokumentasjon og ukjent konstruksjonsoppbygning medfører usikkerhet knyttet til om skillet mellom garasje og boligareal tilfredsstiller gjeldende eller opprinnelige brannteknisk krav.

Garasjer representerer en særskilt brannrisiko, og et eventuelt mangelfullt brannskille kan medføre økt risiko for rask brann- og røykspredning til boligens øvrige arealer.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

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.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er benyttet malte MDF-plater som veggkledning på vaskerommet. Denne typen platekledning er ikke egnet som vanntett overflate i våtsoner, og vurderes som særlig utsatt ved området rundt skyllekar og vannkran.

Rørgjennomføringer for vannrør i vegg er utført uten synlige mansjetter/tettesjikt rundt gjennomføringene. Det er dermed ikke etablert en dokumentert vanntett løsning rundt disse gjennomføringene.

Vurdering:
Utførelsen av veggkledning og rørgjennomføringer gir usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Manglende tetting rundt rørgjennomføringene innebærer at membran-/tettesjiktet ikke fremstår utført i henhold til kravene til vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sett opp mot kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Det er også registrert en usikker løsning ved overgang mellom gulvbelegg og dørterskel. Tettheten i denne overgangen er ikke dokumentert.

Vurdering:
Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann ikke ledes til sluk på en tilfredsstillende måte. Den usikre utførelsen ved dørterskelen medfører samtidig usikkerhet knyttet til om gulvets vanntette sjikt er tilstrekkelig ført og avsluttet ved terskelen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Våtrom > Underetasje > Dusjrom/Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Dusjrom/Bad > Overflater gulv Gå til side

Gulvet i dusjrommet er belagt med gulvbelegg. Belegget er ikke ført med oppbrett mot veggene. Rommet har ikke gulvsluk. Ved døråpningen er det etablert en løsning med lav terskel, uten dokumentert vanntett oppkant eller annen tilfredsstillende oppkant som hindrer vann i å renne ut av rommet.

Vurdering:
Gulvbelegget er ikke utført som en dokumentert vanntett løsning med oppbrett mot vegger og døråpning. Kombinasjonen av manglende gulvsluk, manglende oppbrett og lav terskel medfører at rommet har begrenset evne til å håndtere vann på gulvet.

Risiko:
Ved større vannpåkjenning på gulvet, eksempelvis ved lekkasje fra dusjkabinett eller annet vanninstallasjon, kan vann trenge ut gjennom døråpningen og til omkringliggende arealer. Dette kan medføre fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom/bod > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik i overflatene ved befaring. Det er heller ikke registrert tegn til forhøyet fukt i veggpanel ved kontroll med fuktindikator og piggelektrode.

Kjølerommet er eldre, og konstruksjonsoppbygningen er ukjent. Rommet har ikke vært i bruk de senere årene. På bakgrunn av alder, ukjent oppbygning og risiko for skjulte forhold settes tilstandsgrad TG 2.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom/bod > Teknisk anlegg Gå til side

Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Våtrom > 1. Etasje/loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Avvik:På mørkeloftet er det registrert flere elektriske trekkerør som fremstår som uryddig og lite hensiktsmessig ført. Det er stedvis uoversiktlige rørføringer, og utførelsen fremstår ikke som fagmessig tilfredsstillende.

Vurdering:
Det er ikke foretatt en elektroteknisk kontroll av installasjonen. På bakgrunn av de observerte forholdene kan det ikke fastslås om utførelsen tilfredsstiller kravene som gjelder for det elektriske anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1972

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg mot sør, spisestue og terrasse.
1989	Tilbygg	Tilbygg mot nord. Dobbel-garasje med loftsrom
2010	Tilbygg	Garasje inntilbygget dobbelgarasjen
2023	Modernisering	Innvendig oppussing. Nytt bad, kjøkken, vaskerom etc.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater. Taktekking, takkonstruksjon og skorstein er kun besiktiget fra bakkenivå. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en nærmere visuell kontroll av taktekkingens overflate, detaljer, beslag, gjennomføringer eller undertak.

Alder på taktekkingen og type/tilstand på undertaket er ikke kjent. Taktekking kan være fra 1989, da tilbygget med dobbelgarasje ble oppført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder eller når taktekkingen eventuelt er skiftet.

Det er opplyst at dagens eier malte taket i 2026 som følge av avflassing i overflaten. Overflatebehandlingen kan bidra til å forlenge levetiden, men gir ikke grunnlag for å fastslå gjenværende levetid på taktekkingen.

På grunn av begrenset tilgjengelighet og at taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen av taktekking, takkonstruksjon, undertak, beslag og skorstein begrenset. Skjulte eller ikke synlige forhold kan derfor ikke utelukkes.

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.

Det anbefales at taktekkingen og tilhørende konstruksjoner kontrolleres nærmere ved egnet anledning, særlig dersom det observeres lekkasjer, fuktmerker eller andre tegn til svikt. Ved behov for nærmere vurdering bør taket besiktiges fra lift, stillas eller på annen forsvarlig måte.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløpsrør er av metall. Det er montert utvendige beslag. Vindskier er utført i treverk.

Skorstein

Skorstein over tak er overflatebehandlet/malt. Det er ikke montert pipebeslag eller topphatt på skorsteinen.

Skorsteinens utførelse og tilslutning mot taktekking er begrenset vurdert fra bakkenivå. Det er derfor usikkerhet knyttet til hvordan overgangen mellom skorstein og taktekking er utført, herunder tetting og beslag. Det er heller ikke kontrollert om skorsteinens høyde over tak tilfredsstiller aktuelle krav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Takrenner og nedløp har normale alderstegn. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Risiko

Manglende eller utilstrekkelig beslag/tetting rundt skorsteinen kan medføre risiko for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende takkonstruksjoner. Manglende topphatt kan dessuten gi økt eksponering for nedbør og fuktbelastning på skorsteinen.

Skorsteinens høyde og plassering i forhold til takflate og møne har betydning både for trekkforhold og brannsikkerhet. Det bør derfor avklares om eksisterende løsning tilfredsstiller relevante krav.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at skorsteinen og gjennomføringen i taket undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson, eventuelt fra tak/lift. Det bør kontrolleres at skorsteinen har tilfredsstillende høyde over tak, og at gjennomføringen er forsvarlig utført med nødvendige beslag og tetting.

Ved behov bør det etableres egnet pipebeslag/toppbeskyttelse og utbedres eventuell mangelfull tetting rundt skorsteinen.



Noen av taknedløpene leder vann direkte til terreng ved grunnmuren. Dette medfører økt fuktbelastning på muren, særlig i perioder med mye nedbør og ved snøsmelting. Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen.



Pipe over tak: Etter dagens veiledning skal skorstein/røykgasser utformes slik at det ikke oppstår fare for antennelse, og skorsteinen skal blant annet ha tilfredsstillende tetthet og mulighet for feiing. For skorsteinshøyde brukes normalt minst 0,8 m over takflaten/mønet. Forholdet anbefales undersøkt nærmere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Hovedtaket er utført som saltak med W-takstoler av tre. Undertaket er utført med rupanel. Loftet over hoveddelen er et kaldtloft med luftet takkonstruksjon.

Tilbyggene har sperrekonstruksjon av tre. Konstruksjonene er tett kledd, og det er etablert raftkott med god lagringsplass.

Takkonstruksjonene er i hovedsak besiktiget fra tilgjengelige områder på loft/raftkott. Skjulte deler av takkonstruksjonen og undertaket er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

• Loftsluken har synlig slitasje og fremstår ikke som tilstrekkelig tett mot underliggende oppvarmet areal. Det er registrert utettheter rundt luken.

Risiko

Utettheter i loftsluken kan medføre luftlekkasje, varmetap og økt risiko for kondens mot kald side.

• Det anbefales at de elektriske installasjonene på mørkeloftet kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle mangler bør utbedres i henhold til gjeldende regelverk.

På mørkeloftet er det registrert flere elektriske trekkerør som fremstår som uryddig og lite hensiktsmessig lagt. Det er stedvis uoversiktlig føring av rør, og utførelsen fremstår ikke som fagmessig tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

• Loftsluken bør skiftes til en bedre isolert og lufttett løsning, tilpasset eksisterende konstruksjon og isolasjonstykkelse.

• Det anbefales også å få avklart om elektriske trekkerør og installasjoner er korrekt utført med hensyn til innfesting, føringsvei, isolasjon og øvrige branntekniske forhold.

Observasjon

Ved begrenset visuell inspeksjon av kryploft/mørkeloft er det registrert stedvis uryddig og ujevnt utført isolasjon. Deler av isolasjonen fremstår som eldre og med begrenset tykkelse. Det er også registrert områder hvor isolasjonen er flyttet eller avbrutt i forbindelse med ettermonterte elektriske rør og downlights/spotter.

Det er påvist enkelte punkteringer i diffusjonssperren mot kald sone. Tettheten i dampsperresjiktet fremstår derfor ikke som komplett.

Det er registrert uisolerte ventilasjonskanaler på mørkeloftet. Uisolerte kanaler i kald sone kan medføre kondensfare og varmetap, avhengig av kanaltype og ventilasjonsløsning.

Ved pipe er det registrert noe misfarging på bordtro/undertak. Årsaken er ikke nærmere avklart ved befaring. Det kan ikke utelukkes at misfargingen skyldes tidligere eller pågående fukt-/kondenspåvirkning.

Risiko

Begrenset og ujevnt isolasjonsnivå medfører økt varmetap sammenlignet med en konstruksjon oppgradert til dagens isolasjonsnivå. Punkteringer og mangelfull tetting av diffusjonssperren kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for kondens i konstruksjonen.

Uisolerte ventilasjonskanaler på kaldloftet kan medføre kondensdannelse dersom varm og fuktig luft transporteres gjennom kanalene.
Misfarging ved pipe kan være tegn på fuktpåvirkning og bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at loftsbjelkelaget på sikt oppgraderes med hensiktsmessig isolasjonstykkelse og at lufttettingen/diffusjonssperren samtidig forbedres. Ved en eventuell oppgradering bør utførelsen tilpasses eksisterende takkonstruksjon og ventilasjonsforhold, slik at nødvendig lufting mot yttertaket opprettholdes.

Punkteringer i diffusjonssperren bør tettes på egnet måte. Ved videre arbeid på loftet bør det samtidig kontrolleres at elektriske installasjoner og innfelte spotter er korrekt utført med hensyn til avstand til isolasjon og øvrige branntekniske krav.

Ventilasjonskanaler på kaldloftet bør isoleres der dette er nødvendig for å redusere risiko for kondens og varmetap.

Misfarging ved pipe bør undersøkes nærmere, og eventuelle fuktårsaker bør avklares og utbedres dersom forholdet fortsatt er aktivt.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/mørkeloft.



På mørkeloftet er det registrert flere elektriske trekkerør som fremstår som uryddig og lite hensiktsmessig lagt. Det er stedvis uoversiktlig føring av rør, og utførelsen fremstår ikke som fagmessig tilfredsstillende.

Risiko

Uryddig og mangelfullt utførte føringer kan medføre risiko for mekanisk skade på kabler/rør og kan vanskeliggjøre senere kontroll, vedlikehold og eventuelle utbedringer av det elektriske anlegget. Det kan ikke på bakgrunn av visuell befaring fastslås om installasjonen for øvrig tilfredsstiller gjeldende krav.



Misfarging ved pipe bør undersøkes nærmere, og eventuelle fuktårsaker bør avklares og utbedres dersom forholdet fortsatt er aktivt.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggen er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Selger opplyser at det er skiftet bordkledning på halve huset og malt fasader i nyere tid.



Ytterveggene er utført med trekonstruksjon og utvendig trekledning. Ved overgang mellom grunnmur og trekledning er det registrert stedvis åpninger/utette partier. Det er ikke registrert tilfredsstillende gnagesikring i overgangen.

Risiko

Åpninger ved overgangen mellom grunnmur og trekonstruksjon kan gi skadedyr tilgang til veggkonstruksjonen. Dette kan medføre risiko for skader på isolasjon og trekonstruksjoner, samt mulig hygienisk ulempe dersom skadedyr etablerer seg i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Åpninger bør tettes, og det bør etableres egnet gnagesikring ved overgangen mellom grunnmur og yttervegg. Tiltaket bør utføres slik at nødvendig ventilasjon og uttørking av konstruksjonen opprettholdes.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trekarmer og rammer. Det er benyttet både 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene er av ulik alder, og enkelte vinduer er fra boligens byggeår, mens andre er skiftet i nyere tid.

Ett av vinduene er utført med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Tilstandsrapport

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduenes alder og utførelse varierer. Enkelte vinduer er fra byggeåret, mens andre er skiftet i nyere tid. Det er registrert både 2-lags og 3-lags isolerglass, samt ett vindu med koblet glass.

På enkelte vinduer er treverket preget av vær- og fuktbelastning. Over tid kan eksponert treverk tørke ut, sprekke og få nedbrutt maling eller annen overflatebeskyttelse.

Det er enkelte steder benyttet vannbord av tre som dryppbord under vinduene. Vannbordene er fuget mot vinduskarm. Det er også registrert et kledningsbord med sprekk ved innfesting med spiker.

Risiko

Mangelfull overflatebehandling og sprekker i treverket kan over tid medføre økt fuktbelastning og fare for begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes.

Trebaserte vannbord med fuget tilslutning mot karm kan ha begrenset evne til å lede vann bort fra vinduskonstruksjonen. Løsningen kan derfor medføre økt risiko for fuktbelastning på karm og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes vedlikehold av enkelte vinduer i form av skraping, rengjøring, tetting av sprekker og ny overflatebehandling. Skadet eller svekket treverk bør utbedres eller skiftes etter behov.

Der det er benyttet vannbord av tre som dryppbord, anbefales det å etablere egnet vannbrettbeslag under vinduet, med tilfredsstillende fall og utforming for sikker bortledning av vann.

Sprukket kledningsbord bør utbedres eller skiftes. Tiltak må påregnes.







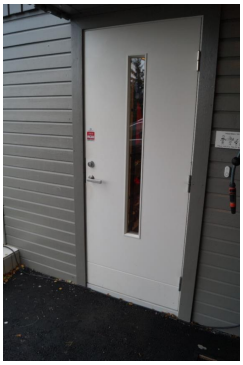


TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, balkongdør og skyvebalkongdør i PVC.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Nyere ytterdør

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer. Utvendig trapp.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

• De fleste rom har overflater med normal bruksslitasje sett i forhold til boligens alder og bruk.

På laminatgulvet i kjellerstuen er det stedvis registrert sprekker/åpninger mellom gulvbordene.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje og alder. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, sår og merker må påregnes i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

• Noe oppussing bør påregnes ved eierskifte.



Kjellerstuen er nyoppusset. På laminatgulvet er det stedvis registrert sprekker/åpninger i endeskjøtene mellom gulvbordene. Forholdet vurderes ikke som normal bruksslitasje når gulvet er nylig lagt.

Det anbefales å undersøke årsaken til åpningene og vurdere behov for justering eller utbedring av gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og panelplater, og himlingen har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tre bjelkelag/etasjeskille. Støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Etasjeskille/gulv

Det er kun utført punktvise målinger av gulv i underetasje og hovedetasje ved befaringen. Det kan derfor forekomme lokale svanker, ujevnheter og høydeforskjeller som ikke er registrert.

I kjellerstuen er det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm over hele rommets lengde. Det er også registrert enkelte ujevnheter og gliper mellom gulvlist og laminatgulv.

I gangen er det målt en høydeforskjell på ca. 28–30 mm over hele rommets lengde.

I enkelte øvrige rom er det målt høydeforskjeller på ca. 13 mm over en lengde på ca. 2 meter. Det er også registrert enkelte lokale svanker og ujevnheter i gulvene.

Forholdene er vurdert ut fra boligens alder og byggemåte. Det må påregnes at eldre etasjeskillere kan ha noe skjevheter og nivåforskjeller.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe fra byggeår. Ny vedovn i 2023.



Nyere peisovn på stue

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene består av plater, panel og innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er utført i kontor/soverom, og måleresultatet var 21.

Vurdering av avvik:

• Funn:
Det er utført hulltaking i kontor/soverom ved nedre del av yttervegg mot grunnmur. Ved fuktmåling ble det registrert et fuktinnhold på ca. 21 % i trevirket i bunnsvill/lekte. Det er stedvis registrert forhøyede fuktverdier i trepanel og bunnsvill/lekte.

Vurdering:
Måleresultatet på ca. 21 % fuktinnhold i trevirket viser forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjonen. Årsaken til det forhøyede fuktinnholdet er ikke fastslått. Fuktbelastning fra grunnen som følge av mangelfull eller sviktende drenering, eventuelt i kombinasjon med utilstrekkelig fall på terrenget langs ytterveggene, kan være en medvirkende årsak. Dette kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmuren og øker fuktbelastningen på konstruksjonen.

Selgers opplysninger:
Selger opplyser at øvrige rom i underetasjen er renovert i nyere tid. Kontor/soverommet som er undersøkt, samt dusjrom, bod og kjølerom, er ikke renovert og fremstår med eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktinnhold over tid kan medføre risiko for muggvekst og fuktrelatert nedbrytning av trevirke. Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Drenering og terrengfall bør kontrolleres, og nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og innvendige konstruksjoner.



Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

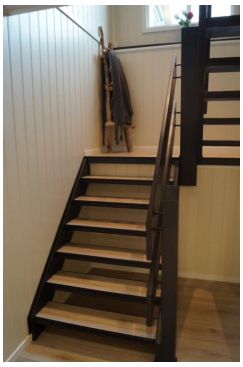
Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende 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.



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Boligen har en 4-trinns intern trapp som forbinder halvetasjer mellom stue og spisestue. Trappen har en høydeforskjell på ca. 60 cm. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk 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 rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Nye dører i forbindelse med oppussing av boligen i 2023

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasje, inntilbygget boligen. Bygningen er fundamentert på støpt plate mot grunn. Vegger er oppført i Leca/murverk, med enkelte konstruksjoner i treverk. Himlingen er utført med trepanel.

Garasjen har to leddporter. Det er montert elbillader ved garasjen. Garasjen benyttes til parkering og lagring.

Vurdering av avvik:

• Funn:
Det er registrert noe grunnfukt på gulv, noe som må forventes i en garasje av denne typen. Leddportene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Ved befaring er det ikke mulig å fastslå om konstruksjonene mellom garasjerommet og boligareal/loftsrom er utført med tilfredsstillende brannskillende egenskaper. Det foreligger heller ikke tilstrekkelig dokumentasjon som viser oppbygning eller brannteknisk utførelse av vegger og etasjeskille/tak mot garasjerommet. Det er blant annet synlig trepanel i himlingen i garasjen.

Risiko:
Manglende dokumentasjon og ukjent konstruksjonsoppbygning medfører usikkerhet knyttet til om skillet mellom garasje og boligareal tilfredsstiller gjeldende eller opprinnelige brannstekniske krav.

Garasjer representerer en særskilt brannrisiko, og et eventuelt mangelfullt brannskille kan medføre økt risiko for rask brann- og røykspredning til boligens øvrige arealer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke konstruksjonenes oppbygning og innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon på brannskillet. Dersom tilfredsstillende brannskillende konstruksjoner ikke kan dokumenteres, bør forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson med hensyn til behov for brannteknisk oppgradering.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble oppgradert/modernisert i 2023. Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for oppgraderingen var Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller hvilke arbeider som er utført av fagforetak. Gulvbelegg og platekledning på vegger er opplyst utført som egeninnsats. Det er etablert rør-i-rør-system med samleskap.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og eventuell samsvar med gjeldende krav på tidspunktet for oppgraderingen. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonene for å kontrollere underliggende oppbygning, membran eller øvrige skjulte løsninger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er benyttet malte MDF-plater som veggkledning på vaskerommet. Denne typen platekledning er ikke egnet som vanntett overflate i våtsoner, og vurderes som særlig utsatt ved området rundt skyllekar og vannkran.

Rørgjennomføringer for vannrør i vegg er utført uten synlige mansjetter/tettesjikt rundt gjennomføringene. Det er dermed ikke etablert en dokumentert vanntett løsning rundt disse gjennomføringene.

Vurdering:
Utførelsen av veggkledning og rørgjennomføringer gir usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Manglende tetting rundt rørgjennomføringene innebærer at membran-/tettesjiktet ikke fremstår utført i henhold til kravene til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Utette rørgjennomføringer og uegnet overflate i utsatte områder kan medføre risiko for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen. Ved lekkasje eller vannsøl kan dette føre til fuktskader og nedbrytning av underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre veggkledning og rørgjennomføringer slik at våtrommets overflater og tettesjikt får en dokumentert fuktsikker utførelse. Omfanget av nødvendige tiltak bør vurderes av kvalifisert våtromsfaglig person.



Utette rørgjennomføringer og uegnet overflate i utsatte områder kan medføre risiko for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv med fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sett opp mot kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Det er også registrert en usikker løsning ved overgang mellom gulvbelegg og dørterskel. Tettheten i denne overgangen er ikke dokumentert.

Vurdering:
Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann ikke ledes til sluk på en tilfredsstillende måte. Den usikre utførelsen ved dørterskelen medfører samtidig usikkerhet knyttet til om gulvets vanntette sjikt er tilstrekkelig ført og avsluttet ved terskelen.

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

• Risiko:
Ved vannbelastning kan mangelfulle fallforhold og eventuell manglende tetthet ved dørterskel medføre risiko for vannansamling og vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Nærmere undersøkelse av overgang mellom gulvbelegg og dørterskel anbefales for å avklare utførelse og tetthet. Eventuelle avvik bør utbedres.



Nærmere undersøkelse av overgang mellom gulvbelegg og dørterskel anbefales for å avklare utførelse og tetthet. Eventuelle avvik bør utbedres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv (handelsvare siden ca. 1960), og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeskap/benkeplate med nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon. På grunn av våtrommets konstruksjonsoppbygning, med tykke vegger og omfattende skjult røropplegg for elektro, vann og avløp, har det ikke vært mulig å utføre hulltaking uten risiko for å skade skjulte installasjoner.

Vurdering:
Tilstanden inne i påforingskonstruksjonen er derfor ikke kontrollert og er ukjent. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt eller andre forhold i den skjulte konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring.
Risiko:
Manglende kontroll av den skjulte konstruksjonen medfører en usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand. Eventuelle fukt- eller lekkasjeskader inne i påforingen vil kunne være skjult og først bli synlige etter at skaden har utviklet seg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Det er foretatt indikasjonsmålinger i de aktuelle våtsonene under befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader.

UNDERETASJE > DUSJROM/BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusjrom med ukjent alder og ukjent konstruksjonsoppbygning. Rommet har ikke gulvsluk og er ikke utført som et komplett våtrom. Det er registrert en avløpsgjennomføring i gulvet for tilkobling av dusjkabinettet. Denne gjennomføringen er ikke et gulvsluk. Dusjkabinett og baderomsinnredning er skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Rommet er ikke utført som våtrom med vanntett gulv og vegger. Det er ikke mulig å kontrollere eller dokumentere oppbygningen av gulv og vegger, herunder eventuell membran eller annet vanntett sjikt.

Avløpet i gulvet er kun en gjennomføring for avløpsledning fra dusjkabinettet og fungerer ikke som sluk for rommet. Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen på gulv og vegger, men ved lekkasje eller vannsøl vil det ikke være et gulvsluk som kan lede vannet bort.

Risiko:
Manglende gulvsluk og ukjent oppbygning medfører risiko for vann- og fuktskader dersom vann kommer på gulvet eller det oppstår lekkasje fra dusjkabinett, rør eller avløp. Eventuelle lekkasjer kan få konsekvenser for underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje. Dersom rommet skal benyttes med direkte vannbelastning på gulv og vegger, bør det vurderes oppgradert til et forskriftsmessig våtrom med gulvsluk og tilfredsstillende vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > DUSJROM/BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

UNDERETASJE > DUSJROM/BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har panel på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

UNDERETASJE > DUSJROM/BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Gulvet i dusjrommet er belagt med gulvbelegg. Belegget er ikke ført med oppbrett mot veggene. Rommet har ikke gulvsluk. Ved døråpningen er det etablert en løsning med lav terskel, uten dokumentert vanntett oppkant eller annen tilfredsstillende oppkant som hindrer vann i å renne ut av rommet.

Vurdering:
Gulvbelegget er ikke utført som en dokumentert vanntett løsning med oppbrett mot vegger og døråpning. Kombinasjonen av manglende gulvsluk, manglende oppbrett og lav terskel medfører at rommet har begrenset evne til å håndtere vann på gulvet.

Risiko:
Ved større vannpåkjenning på gulvet, eksempelvis ved lekkasje fra dusjkabinett eller annet vanninstallasjon, kan vann trenge ut gjennom døråpningen og til omkringliggende arealer. Dette kan medføre fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer at vann ikke kan trenge ut fra rommet ved lekkasje eller større vannpåkjenning. Dersom rommet skal oppgraderes, bør det etableres en dokumentert vanntett løsning med tilfredsstillende gulvsluk, fall og oppkanter ved vegger og døråpning.

Det anbefales at rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Risiko:
Ved større vannpåkjenning på gulvet, eksempelvis ved lekkasje fra dusjkabinett eller annet vanninstallasjon, kan vann trenge ut gjennom døråpningen og til omkringliggende arealer. Dette kan medføre fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > DUSJROM/BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > DUSJROM/BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

UNDERETASJE > DUSJROM/BAD

TG 1 **Ventilasjon**

UNDERETASJE > DUSJROM/BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9.



1. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2023. Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for renoveringen var Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Det foreligger kontrollerklæringer for flis- og membranarbeidene. Arbeidene er opplyst utført av Murmester Mørkedal AS.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Murmester Mørkedal AS er opplyst å ha utført deler av arbeidene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

1. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

1. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport



1. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

1. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke foretatt hullboring da baderommet er tilnærmet nytt, dokumentasjon og det ikke er noen indikasjoner på fuktproblemer.



Det er foretatt indikasjonsmålinger i de aktuelle våtsonene under befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epox, montert i 2023. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer og utstyr er det oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulv og malte vegger.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servantskap

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > KJØLEROM/BOD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Eldre kjølerom med ukjent alder og ukjent konstruksjonsoppbygning. Gulvet er belagt med belegg, og veggene har trepanel. Rommet har kjøledør og et eldre kjøleaggregat montert på vegg.

Rommet har ikke vært i bruk de senere årene. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonene, og oppbygning av gulv og vegger er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik i overflatene ved befaring. Det er heller ikke registrert tegn til forhøyet fukt i veggpanel ved kontroll med fuktindikator og piggelektrode.

Kjølerommet er eldre, og konstruksjonsoppbygningen er ukjent. Rommet har ikke vært i bruk de senere årene. På bakgrunn av alder, ukjent oppbygning og risiko for skjulte forhold settes tilstandsgrad TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
På grunn av alder og ukjent konstruksjonsoppbygning foreligger det risiko for skjulte feil eller svekkelser som ikke kan avdekkes ved en visuell kontroll. Eldre kjøleaggregat kan også ha begrenset gjenværende levetid og redusert funksjon.

Tiltak:
Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold. Dersom kjølerommet skal tas i bruk igjen, anbefales kontroll av kjøleaggregat og øvrige tekniske installasjoner før bruk. Ved eventuell oppgradering eller ombygging bør konstruksjonens oppbygning og fuktsikring vurderes nærmere.





UNDERETASJE > KJØLEROM/BOD

TG 2 Teknisk anlegg

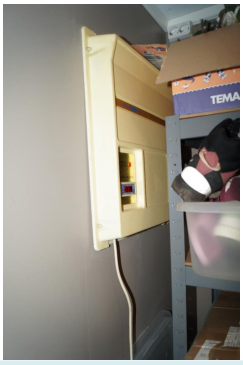
Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Noe kobberrør i boligen ved dusjrom



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Ukjente/skjulte rør er ikke vurdert

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1972, med diverse oppgraderinger i nyere tid.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Avvik:På mørkeloftet er det registrert flere elektriske trekkerør som fremstår som uryddig og lite hensiktsmessig ført. Det er stedvis uoversiktlige rørføringer, og utførelsen fremstår ikke som fagmessig tilfredsstillende.

Vurdering:
Det er ikke foretatt en elektroteknisk kontroll av installasjonen. På bakgrunn av de observerte forholdene kan det ikke fastslås om utførelsen tilfredsstiller kravene som gjelder for det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• 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

• Konsekvens/tiltak:
Det anbefales at de elektriske installasjonene på mørkeloftet kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik eller mangler bør utbedres i henhold til gjeldende regelverk.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Ved befaring ble det ikke registrert synlige mangler eller skader på det branntekniske utstyret. De branntekniske forholdene er, basert på visuell kontroll ved befaring, vurdert som tilfredsstillende.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og steinfylling/pukk.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen/drenering er ukjent. Materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1972.

Vurdering av avvik:

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

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 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

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 inneklima 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.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.



Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, men er vurdert å være fra bygningens opprinnelige byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på grunnmur av betong/betongstein. Fundament og grunnmur er tilpasset eksisterende terreng og fjellgrunn, og følger i hovedsak naturlige skråninger, nivåforskjeller og ujevnheter i underliggende fjell.

Garasjen er fundamentert på stripefundamenter av betong. Veggene er oppført med Leca-blokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

Det er stedvis registrert slitasje og mindre overflateavskalling på grunnmuren. Fundamentering direkte mot fjellgrunn og tilpasning til eksisterende terreng er i utgangspunktet en robust løsning, men kan samtidig medføre utfordringer med å etablere tilfredsstillende drenering og avledning av overflatevann.

Grunnmur og terrengforhold bør følges opp over tid. Det anbefales å sørge for at vann ledes bort fra bygningen, og at nødvendige utbedringer av grunnmur og dreneringsforhold utføres dersom det oppstår tegn til fuktbelastning eller ytterligere svekkelse.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Kuppert fjellgrunn ved boligen

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

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

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• 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
• 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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken er av betong og er installert i 1972.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• 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.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Avvik:På mørkeloftet er det registrert flere elektriske trekkerør som fremstår som uryddig og lite hensiktsmessig ført. Det er stedvis uoversiktlige rørføringer, og utførelsen fremstår ikke som fagmessig tilfredsstillende.

Vurdering:
Det er ikke foretatt en elektroteknisk kontroll av installasjonen. På bakgrunn av de observerte forholdene kan det ikke fastslås om utførelsen tilfredsstiller kravene som gjelder for det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• 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.

• Manglende rekkverk 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 rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• 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.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• 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.

• Konsekvens/tiltak:
Det anbefales at de elektriske installasjonene på mørkeloftet kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik eller mangler bør utbedres i henhold til gjeldende regelverk.

Bygninger på eiendommen

Påbygd garasje mot nord



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar

Standard
Bygget har lav standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt plate mot grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har bordkledning. Stålplater på tak. Ledd garasjeport. Innlagt strøm.

Alder og en del akkumulert vedlikeholdsbehov. Dør på bakside av garasje er slitt. Det er oppstått deformasjon/skade på takrenne.

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

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Lite vedlikehold over tid

Beskrivelse
Frittstående garasje/uthus . Oppført med støpt plate mot grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har bordkledning. Stålplater på tak. Port/dør. Det er innlagt strøm og enkel belysning.

Naturlig elde og slitasje. Skade på vindskie. Svekket tak. Alder og en del akkumulert vedlikeholdsbehov

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

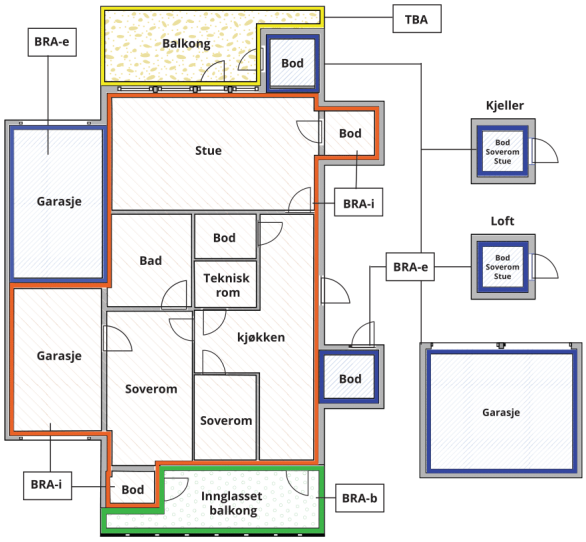
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	78	50		128			128
1. Etasje/loft	161			161	40	16	177
SUM	**239**	**50**			**40**	**16**	**305**
SUM BRA	**289**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, vaskerom, hall m/trapp, kjellerstue/soverom, toalettrom, kontor/soverom, dusjrom/bad, bod, kjølerom/bod	Garasje	
1. Etasje/loft	Trapperom/gang, stue/kjøkken, spisestue m/trapp, 3 soverom, omkledningsrom, bad		

Kommentar

Enebolig fra 1972

Enebolig oppført i 1972. Boligen har gjennomgående lavere takhøyde enn det som normalt benyttes i nyere boliger. Målt takhøyde er ca. 2,23 m i underetasjen og ca. 2,36 m i 1. etasje. Takhøyden må ses i sammenheng med byggeåret og datidens byggeskikk, og er ikke uvanlig for boliger oppført på denne tiden.

Tilbygget spisestue er utført i halvplan, med intern trapp mellom nivåene. Rommet har skråtak, med takhøyde på ca. 1,70 m ved yttervegg.

Loftsrom over garasjen har skråtak og redusert romhøyde. Utenfor målbart areal er det etablert et større raftkott med en gulvflate på ca. 16 m². Arealet har begrenset høyde og er derfor ikke medregnet som målbart areal.

Garasjen har utvendig adkomst. På østfasaden er det i tillegg oppført en redskapsbod.

Terrasse/uteplass

Oppgitt areal for terrasse/uteplass er basert på omtrentlig gulvflate. Arealet er ikke kontrollmålt og må derfor anses som omtrentlig.

Kontor/soverom i underetasje

Kontor/soverom i underetasjen har et mindre vindu, plassert høyt på veggen. Vinduets størrelse og plassering gir begrenset dagslys og utsyn. Forholdet bør vurderes opp mot krav til dagslys, utsyn og eventuell godkjenning av rommet til varig opphold.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har en utforming som gjør det vanskelig å måle arealet med én enkel oppmåling. For å få et mest mulig korrekt areal har man derfor delt boligen opp i flere mindre deler og målt hver del separat, før delene er summert sammen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er omfattende oppgradert og modernisert i 2023. Det er blant annet skiftet ytterdører, enkelte vinduer og utvendig bordkledning på om lag halvparten av boligen.

Innvendig er overflater i de fleste rom oppusset. Det er etablert nytt bad og kjøkken, og vaskerommet er oppusset. Det er også etablert nytt rør-i-rør-system. Det er etterisolert/fornyet isolasjon i yttervegger på stue/kjøkken i følge eier.

Det er gjort enkelte endringer i planløsning og bruk av rom. Oppgraderingene omfatter ikke nødvendigvis alle bygningsdeler eller konstruksjoner, og enkelte deler av boligen fremstår med eldre utførelse.

Påbygd garasje mot nord

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Observasjon

Boligen er oppført over 2 plan. Det er tilbygget dobbelgarasje, oppført i 1989, med et areal på ca. 50 m². Over garasjen er det innredet loftsrom som er tilknyttet øvrig boligareal i 1. etasje.

Det er også oppført en separat enkelgarasje/sidebygg på ca. 27 m².

Ved befaring er det ikke mulig å fastslå om konstruksjonene mellom garasjerom og boligareal/loftsrom er utført med tilfredsstillende brannskillende egenskaper. Det foreligger heller ikke tilstrekkelig dokumentasjon som viser oppbygning eller brannteknisk utførelse av vegger og etasjeskille/tak mot garasjerommet. I garasjen er det blant annet synlig trepanel i himling/tak.

Risiko

Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning medfører usikkerhet knyttet til om skillet mellom garasje og boligareal tilfredsstiller gjeldende eller opprinnelige branntekniske krav. Garasjer representerer en særskilt brannrisiko, og utilstrekkelig brannskille kan medføre raskere brann- og røykspredning til boligens øvrige arealer.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at brannskillet mellom garasje og boligareal undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Konstruksjonenes oppbygning, gjennomføringer, eventuell isolasjon og kledning bør kartlegges, og det bør avklares om eksisterende løsning har tilstrekkelig brannmotstand.
Dersom eksisterende konstruksjoner ikke tilfredsstiller nødvendige branntekniske krav, må det påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille, herunder eventuell oppgradering av vegger og himling/etasjeskille samt sikring av gjennomføringer og andre detaljer.

Det anbefales også å undersøke byggesaksdokumentasjon og eventuelle godkjente tegninger for tilbygget og loftsrommet.

Garasje/uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hobbyrom/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Idar Helge Farstad	Takstingeniør
	Camilla Reirå Solheim	Kunde
	Elias Mork	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	50	72		0	796.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klubbveien 33

Hjemmelshaver

Solheim Camilla Reirå, Mork Elias

Kommentar

Tomteforhold:
Tomten er oppgitt å være 793 m², men er ikke oppmålt og er kun skylddelt. Det er opplyst fra eier at tomten skal grensejusteres, og at endelig tomteareal etter grensejusteringen ikke er kjent på befaringstidspunktet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nær Bremsnes i Averøy kommune. Fin utsikt.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Nordre Averøy Vassverk

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Enebolig oppført i 1972, beliggende på en opparbeidet tomt. Tomten har asfaltert innkjørsel og parkeringsareal, samt terrasse og enkelte plenarealer. Det er også registrert fjell i dagen og partier som fremstår som naturtomt.

Parkering kan skje på egen tomt, samt i tilhørende dobbelgarasje og enkelgarasje. Det er montert elbillader ved garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Tomteforhold:
Tomten er oppgitt å være 793 m², men er ikke oppmålt og er kun skylddelt. Det er opplyst fra eier at tomten skal grensejusteres, og at endelig tomteareal etter grensejusteringen ikke er kjent på befaringstidspunktet.
Tidligere salgsoppgave opplyser.
Det er registrert at deler av garasjeuthuset er oppført utenfor dagens tomtegrense. Det fremgår av tilgjengelig dokumentasjon at det i 1988 ble søkt om godkjenning av tilleggsareal til tomten, blant annet for arealet hvor garasjeuthuset er oppført. Søknaden ble ikke godkjent av Teknisk hovedutvalg i 1988.
I forbindelse med en senere byggesak foreligger det kvittering/dokumentasjon som viser at det aktuelle tilleggsarealet skal være kjøpt og betalt. Selger opplyser at kjøpet er avklart, og at arealet skal innlemmes i eiendommen gjennom den planlagte grensejusteringen.

Vurdering/risiko:
Endelig eiendomsgrense og tomteareal er ikke avklart på befaringstidspunktet, da grensejusteringen ikke er gjennomført og registrert. Det foreligger derfor fortsatt usikkerhet knyttet til endelig tomtestørrelse og formell eiendomsgrense.

Det anbefales at grensejusteringen gjennomføres og registreres, slik at endelig tomteareal og eiendomsgrense blir formelt avklart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.10.2026		Gjennomgått		Ja

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. 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 fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Klubbveien 33, 6530 AVERØY**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365030**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10368251**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **72**
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 **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **289,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **239,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **201,16**

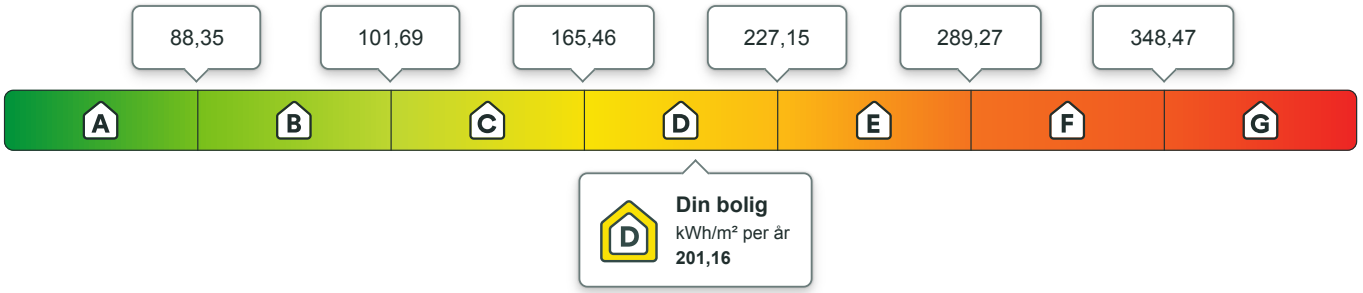
Klubbveien 33, 6530 AVERØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger 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, fratrukket 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	kWh/m² per år
52 183,29	**203,87**

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 innetemperatur 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

Klubbveien 33, 6530 AVERØY

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**

Klubbveien 33, 6530 AVERØY

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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.Kjøl - 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 13: 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 14: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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