

Tilstandsrapport



Enebolig



Stettevika 39 , 6260 SKODJE



ÅLESUND kommune



gnr. 552, bnr. 26

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1398

Eiendomsverdi ref nr: XM1001

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
T A K S T



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

Norsk takst

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



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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 kan 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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier og toppbord i treverk.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og sutakplater som undertak.
Det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Terrasse mot sør er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.
Terrasse mot nord er oppført med dekke av betong belagt med plastflis. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malt strie. Himlingen har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tomme stokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Det er elementpipe med ildsted og sotluke/feieluke. Det er installert en kombinasjonsovn for ved- og oljefyring.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon om eventuell tidligere eller pågående forekomst av skadedyr.
Ved befaring ble det observert spor etter skadedyr på loft. Det ble også registrert en rottefelle i bod, men det er ukjent om denne har vært i bruk eller om det tidligere har vært påvist rotter. På soverom ble det registrert en elektronisk skadedyravviser med ultralyd.
Omfang, type skadedyr og eventuell aktivitet er ikke nærmere kjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har gulv med belegg. Veggene er kledd med plater med blåmønstret overflate, og himlingen har hvite hmlingsplater.
Rommet er innredet med servant i skapinnredning, speil, overskap og gulvstående toalett. Dusjhjørnet har buede glassdører, veggmontert dusjarmatur og hånddusj. Det er synlig sluk i dusjonen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 8 vekt%. (tørt treverk)

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med tapet/våtromsbelegg og enkelte malte flater. Innvendig tak med malte plater. Rommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål, varmtvannsbereder med ekspansjonskar,

sikringsskap, feieluke og brannslange.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved bruk av veggskanner er det avdekket installasjoner i vegg som gjør hulltaking usikkert. Videre har våtrommet oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i treutførelse og benkeplate i laminat. Nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate.

Kjøkkenet har frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og uttrekkbar kjøkkenventilator integrert i overskap. Innredningen består av over og underskap, skuffer, åpne hyller og høyskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er et kjølerom. Kjølerommet har belegg på gulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med hyller langs veggene og er utstyrt med veggmontert kjøleaggregat.
Kjølerommet er utstyrt med veggmontert kjøleaggregat. Det er ikke kjent at det har blitt utført tiltak eller utskiftet etter byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Produksjonsår er ikke dokumentert, men varmepumpen er av en eldre modellserie, og gjenværende brukstid og fremtidig funksjon er usikker.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vaskerom.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Alder og utførelse er ikke dokumentert. Det er ikke kjent at det har blitt utført tiltak på drenering og fuktsikring etter byggeår.
Grunnmuren er utført i isolerte elementer. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Forstøtningsmuren er av betongstein.
Eiendommen ligger i skrående terreng.
Vann- og avløpsledningene er av ukjent materiale. Det er ikke kjent at det har vært utført tiltak siden byggeåret. Det er fremvist kvittering for kommunale gebyrer for vann og avløp, og eiendommen anses på dette grunnlaget å være tilknyttet offentlig vann og avløp.
Oljefyringsanlegget er fra boligens byggeår, 1996. Det er registrert dagtank i bod og påfyllingsrør utvendig ved inngangsdør til bod.
Utvendig oljetank er opplyst å foreligge er opplyst å være av glassfiber fra 1997. I stue er det kombinert ovn for vedfyring og oljefyring. Anleggets funksjon og driftsstatus er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	157 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

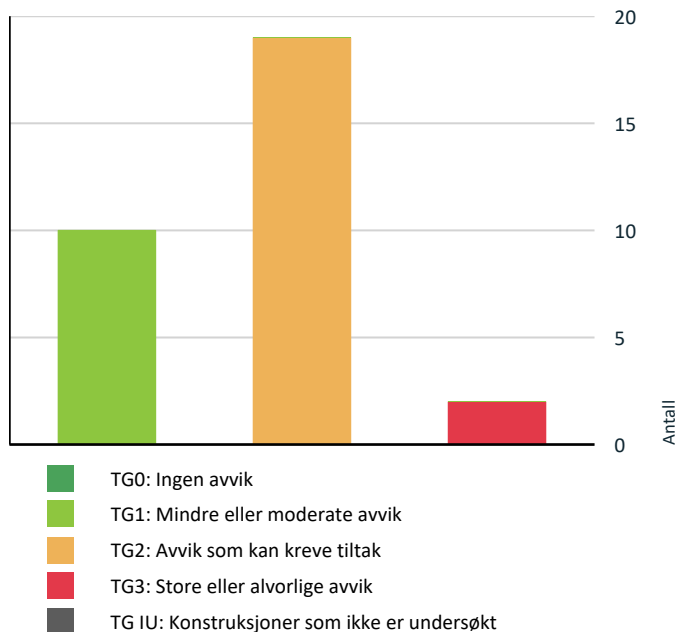
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Garasje

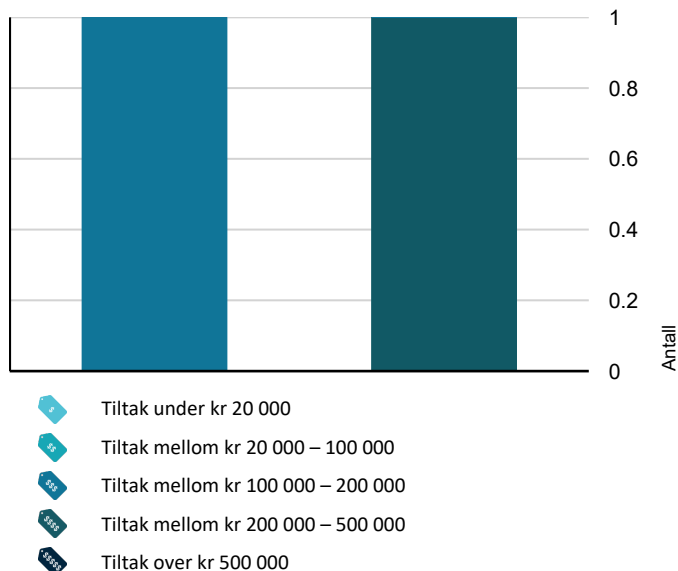
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen inngår i offentlig skifte. Det foreligger derfor begrenset informasjon om eiendommens tidligere bruk, vedlikehold, utførte arbeider, skader og eventuelle kjente avvik. Opplysninger som normalt innhentes fra eier kan derfor være mangelfulle eller ikke tilgjengelige. Rapporten bygger på tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger og forhold registrert ved befaring. Det tas forbehold om forhold som ikke har vært mulig å avdekke innenfor rapportens undersøkelsesnivå. Egenerklæringen er ikke utfylt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1996

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert mose på taket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på taktekingen og bør fjernes for å forlenge takets levetid.

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.
- Mose på taket bør fjernes for å redusere fuktbelastningen og forhindre skader på taktekingen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på taket og økt risiko for lekkasjer og råteskader.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier og toppbord i treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og sutakplater som undertak. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befarings ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- 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.
- Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Bordkledningen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Bordkledningen bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot sør er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Terrasse mot nord er oppført med dekke av betong belagt med plastflis. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Treverk i dekke og rekkverk er værslitt og oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Treverk i dekke og rekkverk bør vedlikeholdes, for eksempel ved sliping og overflatebehandling, for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råte og svekket bæreevne.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malt strie. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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



Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

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.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med ildsted og sotluke/feieluke. Det er installert en kombinasjonsovn for ved- og oljefyring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon om eventuell tidligere eller pågående forekomst av skadedyr.

Ved befaring ble det observert spor etter skadedyr på loft. Det ble også registrert en rottefelle i bod, men det er ukjent om denne har vært i bruk eller om det tidligere har vært påvist rotter. På soverom ble det registrert en elektronisk skadedyravviser med ultralyd.

Omfang, type skadedyr og eventuell aktivitet er ikke nærmere kjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert tegn til mus på loftet. Det er også observert skadedyrbegrensende utstyr i boligen. Omfanget av eventuell skadedyraktivitet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kartlegging av omfang og type skadedyr, samt eventuelt iverksette tiltak for bekjempelse dersom aktivitet påvises.

Konsekvensen av ikke å undersøke og utbedre kan være økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, helseplager og videre spredning av skadedyr.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har gulv med beleg. Veggene er kledd med plater med blåmønstret overflate, og himlingen har hvite hmlingsplater. Rommet er innredet med servant i skapinnredning, speil, overskap og gulvstående toalett. Dusjhjørnet har buede glassdører, veggmontert dusjarmatur og hånddusj. Det er synlig sluk i dusjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 8 vekt%. (tørt treverk)

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Gulv med vinylbelegg. Vegger med tapet/våtromsbelegg og enkelte malte flater. Innvendig tak med malte plater. Rommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål, varmtvannsbereider med ekspansjonskar, sikringsskap, feieluke og brannslange.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved bruk av veggskanner er det avdekket installasjoner i vegg som gjør hulltaking usikkert. Videre har våtrommet oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i treutførelse og benkeplate i laminat. Nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate.

Kjøkkenet har frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og uttrekkbar kjøkkenventilator integrert i overskap. Innredningen består av over og underskap, skuffer, åpne hyller og høyskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er et kjølerom. Kjølerommet har belegg på gulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med hyller langs veggene og er utstyrt med veggmontert kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere konstruksjonen nærmere for å avklare omfang og konsekvens av avviket. Eventuelle feil bør utbedres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for den aktuelle romtypen, og arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerommet er utstyrt med veggmontert kjøleaggregat. Det er ikke kjent at det har blitt utført tiltak eller utskiftet etter byggeår.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Produksjonsår er ikke dokumentert, men varmepumpen er av en eldre modellserie, og gjenværende brukstid og fremtidig funksjon er usikker.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget vurderes av autorisert elektriker.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Alder og utførelse er ikke dokumentert. Det er ikke kjent at det har blitt utført tiltak på drenering og fuktsikring etter byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i isolerte elementer. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

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

Beskrivelse

Vann- og avløpsledningene er av ukjent materiale. Det er ikke kjent at det har vært utført tiltak siden byggeåret. Det er fremvist kvittering for kommunale gebyrer for vann og avløp, og eiendommen anses på dette grunnlaget å være tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge alder, tilstand og restlevetid på utvendige vann- og avløpsledninger, da dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke alder, tilstand og restlevetid på utvendige vann- og avløpsledninger, da manglende kunnskap om dette gir økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer og behov for akutte utbedringer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljefyringsanlegget er fra boligens byggeår, 1996. Det er registrert dagtank i bod og påfyllingsrør utvendig ved inngangsdør til bod. Utvendig oljetank er opplyst å foreligge er opplyst å være av glassfiber fra 1997. I stue er det kombinert ovn for vedfyring og oljefyring. Anleggets funksjon og driftsstatus er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Tilstanden på oljetank, oljefyringsanlegget og tilhørende komponenter er ikke dokumentert, og det er ukjent om anlegget er i forskriftsmessig og funksjonell stand.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales nærmere kontroll av oljetank og oljefyringsanlegg av fagkyndig. Tankens tilstand og eventuell videre bruk bør avklares.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og forskriftsmessighet, noe som øker risikoen for lekkasje, forurensning og driftsproblemer.

Ved manglende dokumentasjon eller dersom anlegget ikke lenger skal benyttes, bør behov for tømning, rengjøring og eventuell fjerning eller sanering vurderes.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/fundament av betong og yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Saltak tekket med takstein. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner, sidedør og vinduer.

Innvendig er det støpt betonggulv. Vegger og takkonstruksjon er i hovedsak åpne med synlig bindingsverk og takstoler, dels kledd med plater og trepanel. Garasjen er utstyrt med elektrisk belysning og stikkontakter, samt arbeidsbenk og enkel oppbevaringsinnredning.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Enebolig: 2 Bod, Gang, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kjølerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende boligmarked. Det er sett hen til registrerte omsetninger av sammenlignbare eiendommer i området, som vist nedenfor. De sammenlignbare eiendommene varierer i areal, byggeår, standard og teknisk tilstand, og flere av omsetningene gjelder boliger med høyere standard og mindre oppgraderingsbehov enn takstobjektet.

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av boligens størrelse, byggeår, tekniske tilstand, standard, vedlikeholds og oppgraderingsbehov, garasje, tomt og beliggenhet. Det er særlig hensyntatt at boligen har eldre standard, våtrom med omfattende oppgraderingsbehov og flere bygningsdeler med vedlikeholdsbehov. Forskjellene mellom takstobjektet og de registrerte omsetningene er korrigert skjønsmessig ved fastsettelsen av markedsverdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Leitevegen 9A ,6260 SKODJE 130 m² 2020 3 sov	24-04-2025	5 400 000	5 450 000		5 450 000	41 923
2 Tennfjordneset 109 ,6264 TENNFJORD 107 m² 2010 3 sov	06-10-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	35 625
3 Grindvikvegen 14 ,6260 SKODJE 127 m² 2003 4 sov	28-02-2026	3 990 000	3 825 000		3 825 000	30 118
4 Leitevegen 14 ,6260 SKODJE 126 m² 2015 3 sov	27-11-2019	3 650 000	3 650 000		3 650 000	28 968
5 Toregarden 6 ,6260 SKODJE 158 m² 1997 3 sov	29-04-2021	3 300 000	4 050 000		4 050 000	25 633
6 Ytsterema 4 ,6260 SKODJE 217 m² 1990 6 sov	19-02-2024	5 690 000	5 515 000		5 515 000	25 415
7 Stettevika 94 ,6260 SKODJE 150 m² 1969 4 sov	12-02-2024	3 500 000	3 500 000		3 500 000	23 333
8 Stettevika 22 ,6260 SKODJE 196 m² 1961 4 sov	28-10-2025	4 850 000	4 650 000		4 650 000	22 464
9 Stettevika 66 ,6260 SKODJE 226 m² 1919 5 sov	29-05-2025	5 750 000	5 300 000		5 300 000	21 901
10 Skulehusbakken 1 ,6260 SKODJE 220 m² 1990 5 sov	24-11-2022	4 790 000	4 750 000		4 750 000	21 591

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 060 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

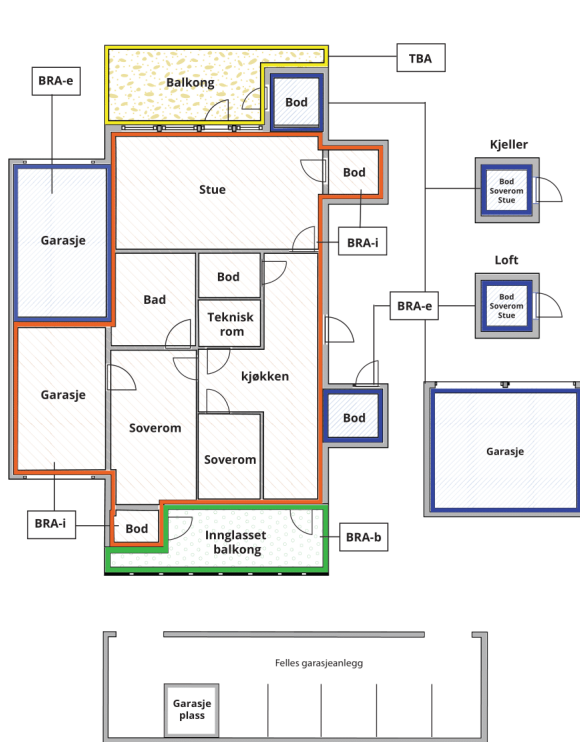
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114			114	38
SUM	114				38
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Sportsbod, gang, soverom, soverom, bod, bad, stue, kjøkken, vaskerom, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	552	26		0	932.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stettevika 39

Hjemmelshaver

Stette Kåre, Stette Margit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i Stettevika i Ålesund Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass, gruslagte arealer rundt boligen, plen og beplantning. Deler av tomten består av naturterreng med gress, busker og annen vegetasjon. Det er etablert forstøtningsmur av betongblokker mot innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	16.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	16.09.2026	
3	18.09.2026	
4	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



Adresse

Stettevika 39, 6260 SKODJE

Dato for energimerking

16.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-351742

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

13872155

Gårdsnummer

552

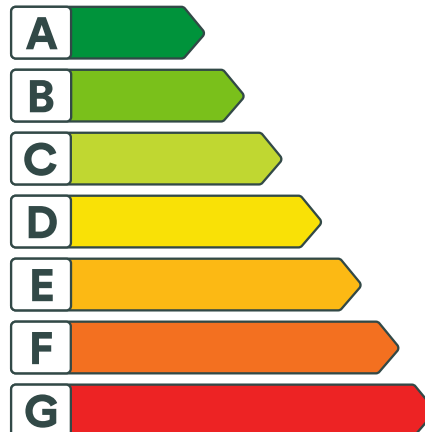
Bruksnummer

26

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

1996

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk 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 avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

212,56



Stettevika 39, 6260 SKODJE

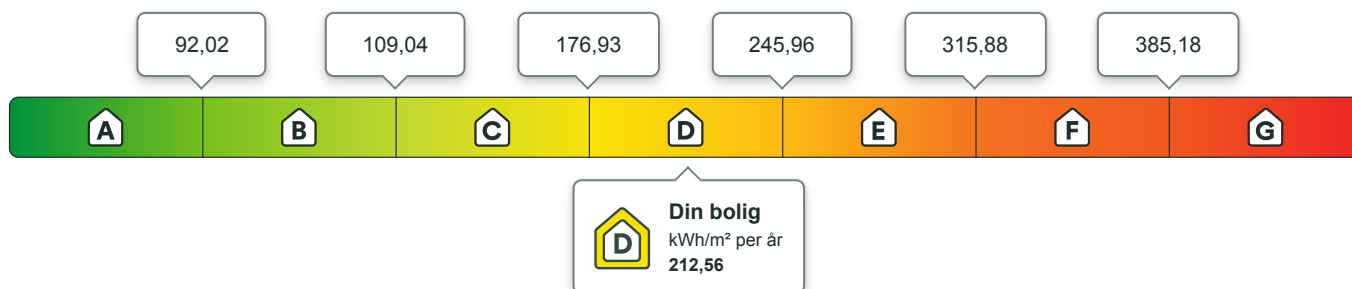


Energi

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 standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
23 046,55

kWh/m² per år
202,16

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>



Stettevika 39, 6260 SKODJE



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



Stettevika 39, 6260 SKODJE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pellets-kamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pellets-kamin. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.