

SALGSOPPGAVE

Stor enebolig i landlige og
barnevennlig område



Børsonstuvegen 46
2150 Årnes

Prisantydning: Kr. 2 250 000,-
Omkostninger: 57 340,- (ved salg til prisantydning og tinglysing av
kun ett pantdokument)

Totalpris: kr. 2 307 340,-

Megler: Adv. Henning Bjercke
Tlf. 977 31981
henning@adv-hus.no

EIENDOMMEN

Adresse: Børsonstuvegen 46, 2150 Årnes
Matrikkel: Gnr. 169 Bnr. 74 i Nes kommune
Byggeår: 1940 med senere påbygginger
Arealer: BRA-i 147 kvm, Internt bruksareal første og andre etg.
Andre bygg: Uthus, bod, stabbur 135 kvm.

Alle arealbeskrivelser er hentet fra tilstandsrapport.

Tomt: Eiet tomt, fordelt på to parseller, hhv. 1 296 og 330 kvm.
Deler av bebyggelsen ligger på annenmanns eiendom, og grenser må påregnes å søke grensejustering/makebyttes. Det krever fortrinnsvis enighet med den andre grunneieren, og det er kjøpers risiko om en får justert grensene til en naturlig arrondert tomt. Alle kostnader ifm makebytte, herunder oppmåling, tinglysing og dokumentavgift for å oppnå mer hensiktsmessige eiendomsgrenser for de berørte eiendommer må dekkes fullt ut av kjøper av eiendommen (Gnr. 169 Bnr. 74 i Nes kommune). Grunneieren har uforpliktende sagt seg positiv til å medvirke til en hensiktsmessig endring.

Deler av bebyggelsen er også plassert på tomtegrense til nabo, uten at det er fremlagt samtykkeerklæring. Det er heller ikke registrert samtykke i kommunens papirer.

Parkering: Garasje og biloppstillingsplass på egen tomt.
Ferdigattest: Midlertidig eller ferdigattest foreligger ikke.

BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Årnes. Her bor man relativt sentralt, men samtidig tilbaketrukket fra trafikkerte veier, med kort kjørevei til alt man trenger i hverdagen.

Skole og barnehage:

Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til både barnehager og skoler. Det finnes flere barnehager i nærområdet, og Årnes barneskole og Nes ungdomsskole ligger kun en kort kjøretur eller sykkelvei unna. Dette gjør området svært familievennlig og praktisk for barnefamilier.

Offentlig kommunikasjon:

Årnes stasjon ligger ca 5 km unna, med gode togforbindelser mot både Oslo og Kongsvinger. Toget tar deg til Lillestrøm på 37 minutter, og Oslo S på rundt 50 minutter, noe som gjør området godt egnet for pendlere. Det finnes også bussholdeplasser i nærheten med ruter til lokalmiljøet og nabokommunene.

Service og handel:

Sentrum av Årnes ligger en kort kjøretur fra eiendommen, med et godt utvalg av dagligvarebutikker, kjøpesenter, kaféer, restauranter og ulike servicetilbud. Her finner du det meste du trenger i hverdagen.

Friluftsliv og fritid:

Området byr på flotte turmuligheter året rundt. Glomma renner gjennom bygda og gir gode muligheter for fiske og båtliv. Det er også flere idrettsanlegg, turstier og grøntområder i nærheten som inviterer til aktivitet og rekreasjon.

EIENDOMSTYPE OG EIERFORM

Eiet tomt, fordelt på to parseller, hhv. 1 296 og 330 kvm.

Deler av bebyggelsen ligger på annenmanns eiendom, og grenser må justeres/makebyttes. Det krever fortrinnsvis enighet med den annen grunneieren, og er kjøpers risiko. Alle kostnader ifm makebytte, herunder oppmåling, tinglysing og dokumentavgift for å oppnå mer hensiktsmessige eiendomsgrenser for de berørte eiendommer må dekkes fullt ut av kjøper av eiendommen (Gnr. 169 Bnr. 74 i Nes kommune).

Del av eiendommen er det etablert privatvei for adkomst til naboeiendom. Ved en grensejustering/makebytte etter avtale, er det forutsatt at denne parsell overføres til naboeiendommen, og det samme for den del av eiendommen som strekker seg vest for privat vei, inkl den grunn som veien ligger på, som i dag delvis går over salgseiendommen.

Deler av bebyggelsen er også plassert på tomtengrense til nabo, uten at det er fremlagt samtykkeerklæring. Det er ikke registrert i kommunen, og det foreligger da ikke godkjenning for slik plassering. Forholdet er kjøpers risiko og står for kjøpers regning og risiko.

Bygningsdel som står på naboeiendom tilhører nabo eiendommen.

Se bilde under. Tomteområdet markert i gult tilhører eiendommen.

NB! Det er kommunen som bestemmende myndighet som har beslutningsmyndighet og tar den endelige beslutning, etter at kjøper og nabo evt har kommet til en ordning seg imellom.



Ny potensiell tomt er skissert under. Tomtegrense anslagsvis (uforbindende) vist med rød strek viser tomtgrense som nabo er villig til å diskutere.



REGULERINGSMESSIGE/BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk.

Se vedlagte arealdel til kommuneplan for bestemmelser og retningslinjer. Det er opplyst fra kommunen at det for tiden ikke er reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

VERDIVURDERING - MARKEDSVERDI AV TAKSTMANN

KR 2 250 000,-.

TILSTANDSRAPPORT

Arealer oppgitt av takstmann, se over.

Byggeår: Hjemmelshaver opplyser at byggeåret er 1950. Takstmann har satt 1940.

Oppsummering av alle TG-grader

I tilstandsrapporter for bolig benyttes følgende tilstandsgrader (TG):

- TG0 (Tilstandsgrad 0): Ingen avvik
 - Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Ingen merknader til delen.
- TG1 (Tilstandsgrad 1): Mindre avvik
 - Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Kan også brukes når delen er ny, men dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
- TG2 (Tilstandsgrad 2): Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2
 - Bygningsdelen har feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare 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.
- TG3 (Tilstandsgrad 3): Store eller alvorlige avvik
 - Brukes ved kraftige tegn på forhold som må regnes med å trenge utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
- TGiU (Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse)
 - Konstruksjoner som ikke er undersøkt, f.eks. på grunn av manglende tilgang eller skjulte konstruksjoner.

Se detaljerte beskrivelser i rapporten, side 4 og 29-30

LOVLIGHET:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for bebyggelsen.

TG3 – Store eller alvorlige avvik

Taktekking:

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak. Det er ikke undertak under taktekking på synlig del over stue, og det er usikkert hvordan det er på øvrig del av taket. Taktekkingen må skiftes eller utbedres, og tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag:

Renner, nedløp og beslag av stål har utettheter, og det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og beslag må skiftes ut. Renner og nedløp må også utskiftes.

Veggkonstruksjon:

Det er betydelige råteskader i bordkledningen, fuktskader i veggkonstruksjonen og omfattende skade i fasaden. Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene må utbedres.

Vinduer:

Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader, samt slitte karmen og sprekker i trevirket. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Overflater (innvendig):

Det er stedvis synlige skader på overflater, og overflater har en slitasjegrad utover det man kan forvente. Overflater må utbedres eller skiftes.

Bad (våtrom):

Våtrommet er ikke bygget etter dagens krav, og det må påregnes totalrenovering for å tåle normal bruk etter dagens standard. Det er manglende tetthet i våtsonen og ingen dokumentasjon på utførelse.

TG2 – Vesentlige avvik og mindre avvik som kan kreve tiltak

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, og konstruksjonen har omfattende skjevheter. Skjevhetene kan skyldes underdimensjonering, og det må gjøres nærmere undersøkelser.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjeller på over 15 mm gjennom hele rommet og over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det er merkbar svikt i gulv i 2. etasje når man går på gulvet. Forhold rundt svikt i gulv bør undersøkes ytterligere.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe, ildfast plate mangler under sotluke/feieluke, og pipevanger er ikke synlige. Det må foretas lokal utbedring og montering av ildfast plate.

Innvendige trapper:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav, det er liten frihøyde i trappeløpet og ujevn høyde på trappetrinn. Det er ikke krav om utbedring til dagens krav.

Kjøkken, avtrekk:

Ventilatoren på kjøkkenet er defekt og må skiftes.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank:

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

Elektrisk anlegg:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget, og deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid. Det anbefales utvidet elkontroll.

Drenering:

Dreneringen er fra 1940, og det mangler sannsynligvis utvendig fuktsikring av grunnmuren. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser, og lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med mulighet for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dører:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan føre til kald trekk. Dører må justeres, og pakninger og beslag bør ettergås.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken, overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler blant annet komfyrvakt og fuktstopper. Selv om den fortsatt er funksjonell, må det påregnes oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.

Minirensanlegg:

Minirensanlegg fra 2020 er installert, og det er ingen spesifikke avvik utover at anlegget er nytt.

TGiU – Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse**Krypkjeller:**

Krypkjelleren har ingen adkomstmulighet og er derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er risiko for sopp og råte på grunn av høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Det anbefales å etablere adkomst og lufting, samt foreta befaring for å vurdere fuktnivå og behov for utbedringer.

Bad, tilliggende konstruksjoner:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ingen membraner eller tetting i våtsoner er dokumentert. Rommet må påregnes renoveret for å tilfredsstille dagens krav.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1940.

Bygningen har betong/ sparestein grunnmur. Ukjent fundament.

Flat opparbeidet tomt.

Minirensanlegg fra 2020 i følge eiers opplysninger.

OPPVARMING

Det er elektrisk oppvarming med panelovner.

ENERGIMERKE G

Oppvarmingsmerke G

OVERTAKELSE

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettighetshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet, og retten stadfester budet. Kjøperen kan ikke regne med overtagelse av eiendommen før dette.

OMKOSTNINGER

Prisantydning*	kr 2 250 000,-
Omkostninger	kr 57 340,-
Totalpris	kr 2 307 340,-

Eventuelt kostnader ved makebytte og derav dokumentavgift på alle berørte eiendommer kommer i tillegg og skal dekkes av kjøper.

Omkostninger til kartverket utgjør 2,5% av salgssummen* samt kr 545,- for tinglysing av skjøte og kr 545,- for ett tinglyst pantedokument. *Dokumentavgiften forutsetter salg til prisantydning.

OPPVARMING

Elektrisk og fyring med ved. .

FORMUESVERDI / KOMMUNALE AVGIFTER / EIENDOMSSKATT

Formuesgrunnlag:	kr 3 642 000,-
Primærbolig:	kr 910 500,-
Sekundærbolig:	kr 3 277 800,-.

Normalt vil formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Eiendommens eiendomsskatt for 2024 er opplyst å være kr 3 647,-. Skatten fastsettes hvert år og vil variere.

KOMMUNALE AVGIFTER

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 stk	2 595,00 kr	1/1	0 %	2 595,00 kr	1 946,25 kr
Matavfall 140 ltr.	1 stk	403,00 kr	1/1	0 %	403,00 kr	302,25 kr
Restavfall 140 ltr.	1 stk	811,00 kr	1/1	0 %	811,00 kr	608,25 kr
Papir 140 ltr.	1 stk	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	214,50 kr
Feiegebyr	1 stk	274,40 kr	1/1	0 %	274,40 kr	205,80 kr
Tilsynsgebyr brannforebygging	1 stk	190,00 kr	1/1	0 %	190,00 kr	142,50 kr
Slamtømming miniren seanlegg	1 stk	1 184,00 kr	1/1	0 %	1 184,00 kr	296,00 kr
Eiendomsskatt	1621000 prom	2,25 kr	1/1	0 %	3 647,00 kr	2 735,25 kr
				Sum	9 390,40 kr	6 490,80 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

VEI, VANN OG AVLØP

Adkomst via privat felles internveier som munner ut i kommunal vei.

Tilkoblet privat vann og renseanlegg.

FORSIKRING

Boligen er forsikret i Storeband.

ODEL

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

HEFTELSE

Ingen registrerte heftelser utover pengeheftelser.

TVANGSSALG

Salg av eiendommen skjer som et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt av tingretten som medhjelper. Det er begrensede muligheter for kjøper til å gjøre mangelskrav gjeldende, og kjøpet kan ikke heves. Er det holdt tilbake opplysninger som må antas å ha villet påvirket beslutningen om kjøp, eller eiendommens tilstand er vesentlig forringet etter befaringen, kan det kreves erstatning eller prisavslag av den ansvarlige. Ta kontakt med megler om nærmere opplysninger/vilkår ved kjøp av eiendom gjennom et tvangssalg.

Lovanvendelse

Salget reguleres etter reglene i tvangsfullbyrdsloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap 11. Ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast

eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke ved tvangssalg, og det er begrensede muligheter til å påberope mangler.

Det følger bl.a. av bestemmelsen i tvangsl.§11-24, 2. ledd at kjøper ikke kan kreve heving av kjøpet.

Det følger av ovennevnte at interessenter må sette seg godt inn i bebyggelsens tilstand og eiendommens karakter, og det oppfordres til å ha med egen bygningssakkyndig ved besiktigelsen.

Bud og betalingsbetingelser

Alle bud må - for å bli tatt hensyn til - ha en akseptfrist på 6 uker.

Bud må innleveres skriftlig på vedlagte skjema og hvor det vedlegges dokumentasjon på finansiering. Budet må være uten forbehold. Megler forelegger høyeste bud for tingretten for stadfestelse.

Kjøpesummen må betales selv om kjøper skulle mene å kunne gjøre et mangelskrav gjeldende.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger må være innbetalt medhjelpers konto senest en dag innen oppgjørsdato, senest ved overtakelse. Det tas forbehold om endring av offentlige gebyr.

Overtakelse

Overtakelse (oppgjørslag) er normalt 3 måneder etter at medhjelper har oversendt budet til tingretten for stadfestelse. Ankefristen (1 måned) for kjennelse om stadfestelse av budet må være utløpt før salget er bindene for selger.

Det kan skje at boligen overleveres uten at boligen og eiendommen er i vasket og ryddet stand. Omkostninger i denne anledning dekkes av kjøper.

Meglers godtgjørelse

Megler mottar vederlag etter reglene i medhjelperforskriften § 3-3.

LOV OM HVITVASKING

Eiendomsmeglere/advokat må foreta de kontrollhandlinger som fremkommer av lov om hvitvasking. Dette innebærer at megler har plikt til å kontrollere kjøpers og kjøpers medhjelpere sin id ved fremleggelse av legitimasjon og enkelte kontrollspørsmål. Megler har plikt til å stanse handelen dersom evt. mistenkelige forhold ikke avklares. Videre plikter kjøper å betale fra norsk bankkonto og oppgjør kan kun skje til norsk bankkonto.

VEDLAGTE DOKUMENTER ER Å ANSE SOM DEL AV SALGSOPPGAVEN

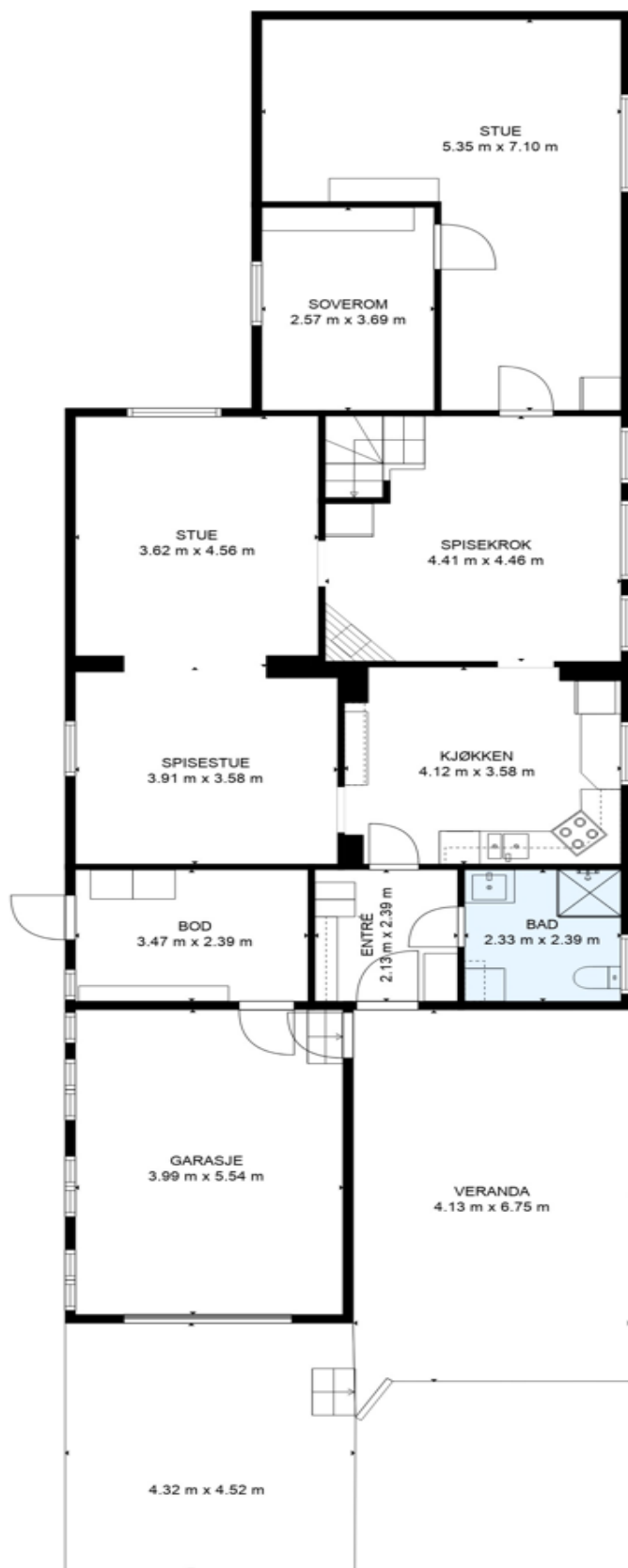
Tilstandsrapport med verdivurdering

Energiattest

Boligopplysninger/reguleringer fra kommune.

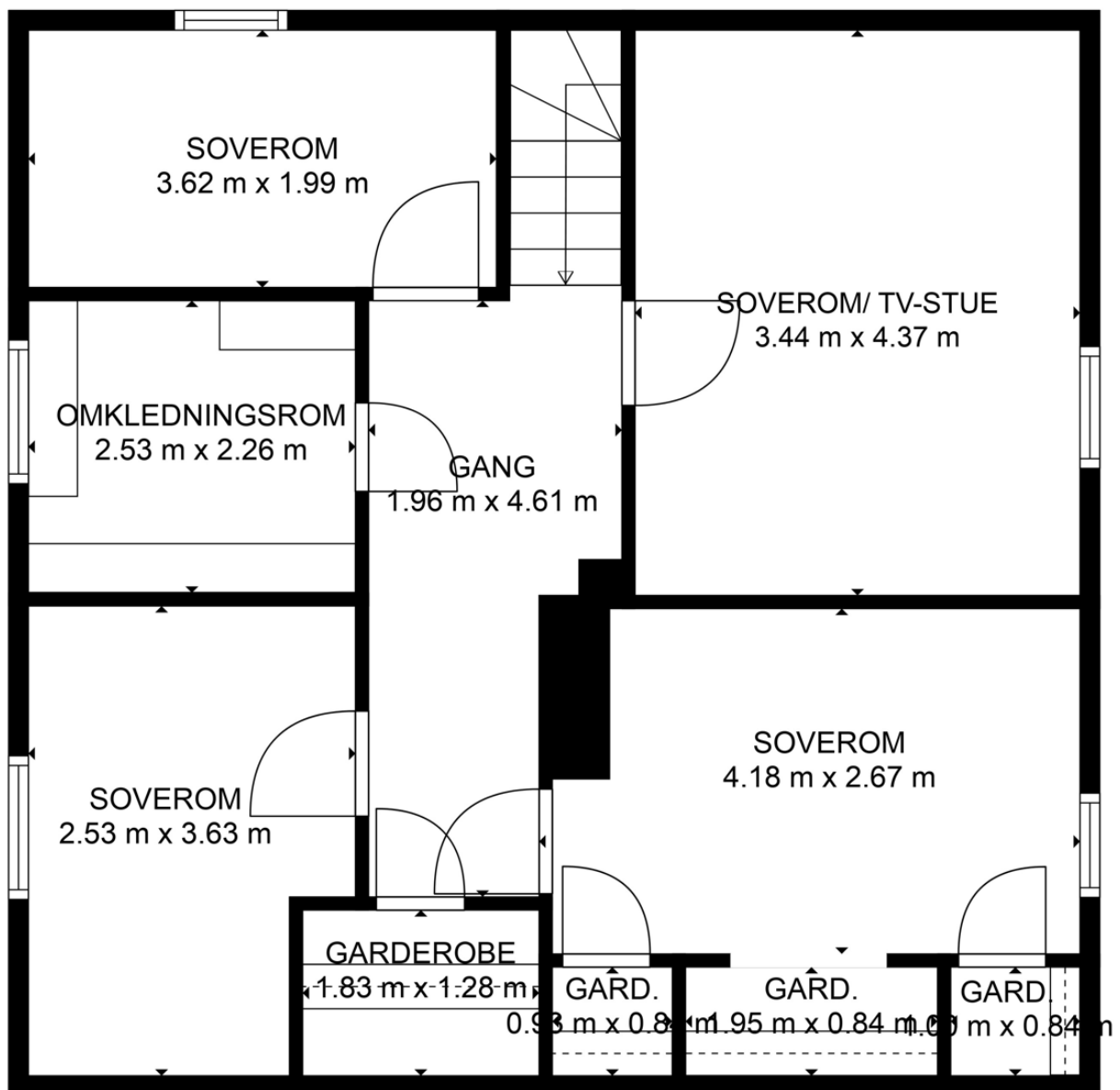
Salgsoppgaven er utarbeidet etter opplysninger fra tilstandsrapport og innhentede dokumenter.
Medhjelper er uten ansvar for mulige feil som skyldes feil i ovennevnte.

Ansvarlig megler/advokat: Advokat Henning Bjercke, Storgata 3c, 2000 Lillestrøm.



Plantegningene er kun for illustrasjonsformål og er ikke målbare. Oppgitte mål er ikke nøyaktige og avvik vil forekomme.

2. etasje



Plantegningene er kun for illustrasjonsformål og er ikke målbare. Oppgitte mål er ikke nøyaktige og avvik vil forekomme.

Plantegningene er kun for illustrasjonsformål og er ikke målbare. Oppgitte mål er ikke nøyaktige og avvik vil forekomme.







Huset til høyre i bildet tilhører ikke eiendommen og deler av bygning vendt mot denne, tilhører naboeiendom.





Herlige og solrike uteområder, med stor tumleplass.



Det i front av «stallen» tilhører eiendommen. Bygningen er delt vertikalt i front av hvite dører som skimtes på høyre side.



Bygningen i midten av bildet med blått tak, tilhører ikke eiendommen, men nabo positiv til å komme til en omforent løsning ift arrondring av tomta.













Tilstandsrapport



Enebolig



Børsonstuvegen 46, 2150 ÅRNES



NES kommune



gnr. 169, bnr. 74

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 19989-1570

Referansenummer: KK9310

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sjørevik

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørøvik

Uavhengig Takstingeniør

einar@agendataksering.no

904 00 293



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte/ trehvite trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass og koblede vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør samt dør til garasje og bod.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og tepper. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovner.
Iflg. eier har deler av bygningen (under kjøkken) krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lagt laminatgulv på kjøkkenet (uten åpning for luke) og krypkjelleren har ikke tilkomst.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens krav. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malte plater på vegger. Vinylfliser på gulv. Dusjkabinett. Gulvstående wc. Servant med underskap. Naturlig avtrekk. 200 l vv bereder.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg fra forskjellige epoker.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1940.
Bygningen har betong/ sparestein grunnmur. Ukjent fundament.
Flat opparbeidet tomt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er minirensanlegg fra 2020 for avløp på eiendommen. Det er privat brønn. Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	310 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Iflg. opplysninger fra Nes kommune foreligger det ikke ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser for eiendommen. Boligen og uthus er tydelig påbygget i flere omganger, men er ikke mulig å fastslå lovligheten rundt disse tiltakene. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

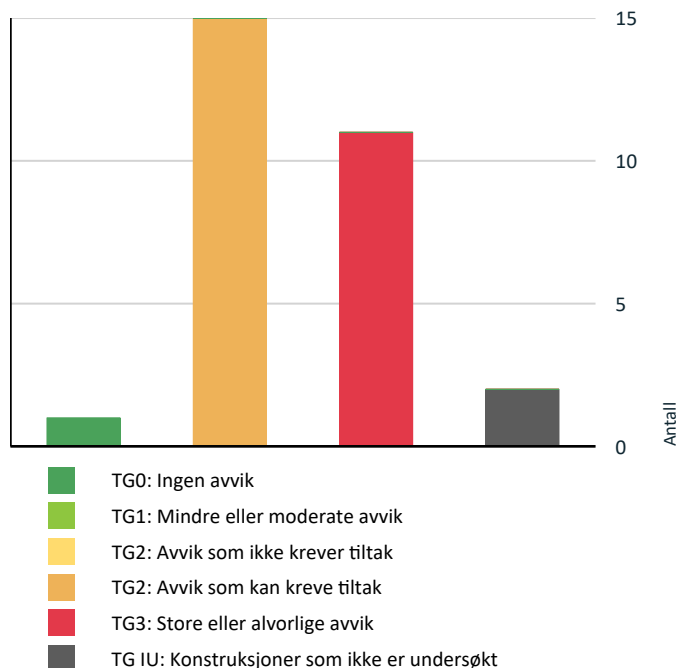
Uthus/ Bod

- Det foreligger ikke tegninger

På grunnkart viser det at del av uthuset er plassert på naboeiendom. Dette anbefales undersøkt ytterligere.

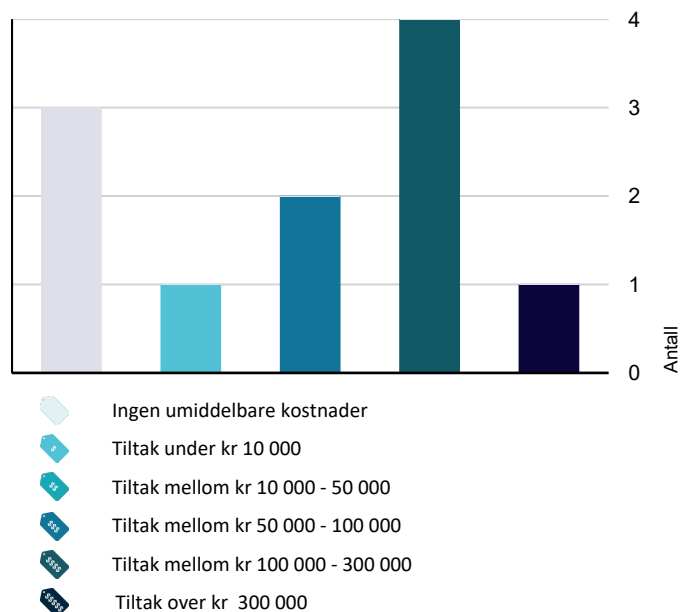
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energimerking



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg/ påbygg Boligen er tilbygget/ påbygget i flere omganger, men årstall for dette er ukjent.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater/ bølgeblekk. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skader/ avvik som ikke avdekkes grunnet dette. Vær særlig oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ikke undertak under taktekking på synlig del over stue. Ikke mulig å se hvordan det er på øvrig del av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Utevendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Beslag må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Renner og nedløp må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Skjevheter kan skyldes underdimensjonering av konstruksjonen. Det er kun loftsrommet over stue som er besiktiget fra utv. lukeåpning (det mangler gangbart gulv). Øvrig del av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer

Bygningen har malte/ trehvite trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass og koblede vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør samt dør til garasje og bod.

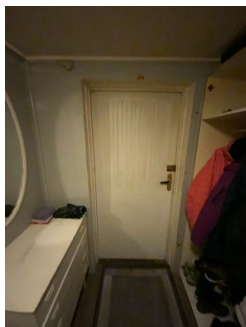
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ettergå pakninger, beslag mm. Event. utskifting av dør.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

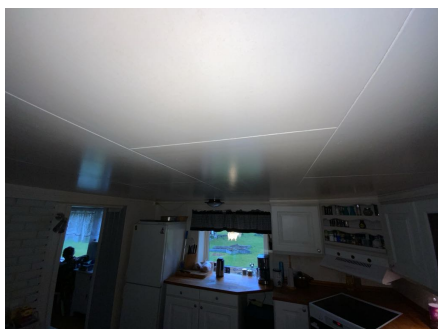
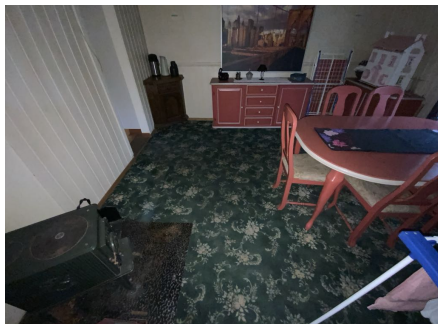
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merkbar svikt i gulv i 2. etg. når man går på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold rundt svikt i gulv bør undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

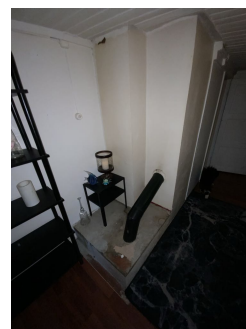
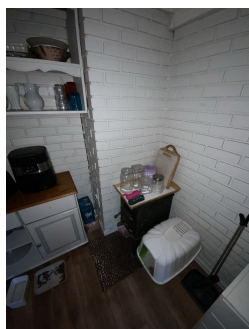
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må foretas ytterligere undersøkelser før kostnadsestimat kan fastsettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1U Krypjkjeller

Iflg. eier har deler av bygningen (under kjøkken) kryptkeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lagt laminatgulv på kjøkkenet (dvs. luke til kryptkeller er ikke tilgjengelig uten å fjerne laminatgulv) og kryptkelleren har derfor ikke tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Kryptkeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Boligens kryptkeller er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det er heller ikke mulig å påvise event. ventilåpninger for lufting av kryptkeller i grunnmur.

Det er ikke adkomst til kryptkelleren. Utformingen av kryptkelleren fører til at det er risiko for sopp og råte. Årsaken til risikoen er høy fuktighet fra grunn og dårlig ventilasjon i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptkeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det bør foretas en befaring for å vurdere fuktnivået, ventilasjon og behovet for eventuelle utbedringer. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom kryptkelleren er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

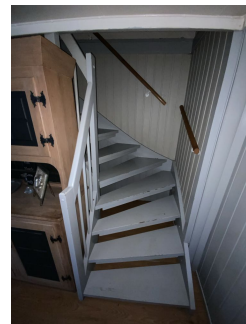
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er ujevn høyde på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens krav. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Malte plater på vegger. Vinylfliser på gulv. Dusjkabinett. Gulvstående wc. Servant med underskap. Naturlig avtrekk. 200 l vv bereder. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ingen membraner/ tetting i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må påregnes renoveret for å tilfredsstille dagens krav til tetthet mm.

Kostnad er medtatt under "Generell".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

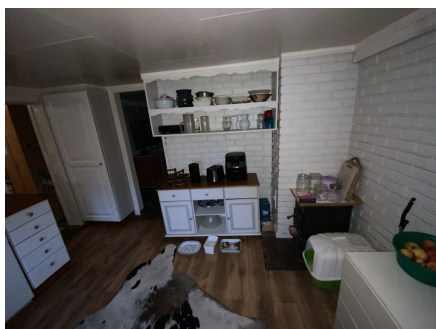
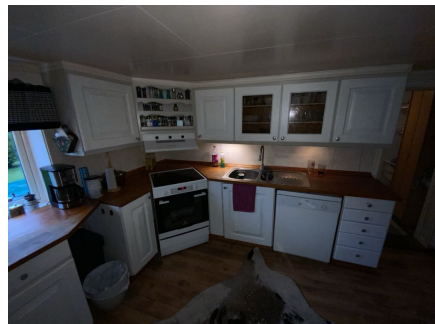
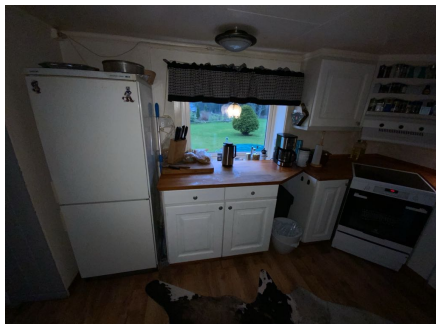
Innredningen er av eldre dato (mangler bl.a. komfyrvakt/ fuktstopper) og selv om den i dag oppfyller funksjonskravet er det påregnelig med oppgradering av innredning/ utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om kjøkken-innredningen fortsatt er funksjonell, må det påregnes oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon mm.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg fra forskjellige epoker.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Deler av dette anlegget har passert estimert forventet levetid.

På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og er ei heller ansatt i et reg. kontrollforetak innenfor elektro og er derfor følgelig ikke kvalifisert for en nærmere vurdering av el-anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1940.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Forhold rundt krypkjeller mm. må undersøkes ytterligere.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong/ sparestein grunnmur. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Iflg. kommuneplan for Nes kommune ligger eiendommen i "Hensynssone flom".

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er minirensanlegg for avløp på eiendommen. Det er vannforsyning fra privat vannverk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1U Minirensanlegg

Minirensanlegg fra 2020 i følge eiers opplysninger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus/ Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus med deler fra forskjellige tids-epoker. Oppført med vegger av treverk, tak av bølgeblekk mm.

Uthuset er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten, kun enkelt beskrevet. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om. Det påpekes likevel at bygget er i dårlig stand og representerer liten verdi.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/147 m²

Enebolig: Entré, Bad, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, 4 Soverom, Garasje, 2 Bod, Gang, Loftstue

Andre bygg: Uthus/ Bod, Stabbur

Bruksareal andre bygg: 135 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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 2 250 000

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

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men noen av disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet. Videre fremstår denne eiendommen med et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagen krav til standard mm. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lundsgutua 6 ,2150 ÅRNES 114 m ² 1940 2 sov	29-05-2023	3 350 000	3 300 000		3 300 000	28 947
2 Høybyvegen 4 ,2150 ÅRNES 117 m ² 1938 3 sov	23-09-2024	2 990 000	2 850 000		2 850 000	24 359
3 Velvangvegen 202 ,2150 ÅRNES 139 m ² 1967 3 sov	19-09-2024	3 150 000	3 300 000		3 300 000	23 741
4 Moserabben 22 ,2150 ÅRNES 155 m ² 1976 3 sov	23-07-2024	3 300 000	3 230 000		3 230 000	20 839
5 Tranebærvegen 12 ,2150 ÅRNES 148 m ² 1975 3 sov	16-07-2024	3 300 000	2 950 000		2 950 000	19 932
6 Svarverudvegen 231 ,2150 ÅRNES 137 m ² 1950 3 sov		2 590 000				18 905
7 Blåbærlia 32 ,2150 ÅRNES 161 m ² 1976 2 sov	22-10-2024	3 290 000	3 000 000		3 000 000	18 634
8 Stensrudkroken 8 ,2150 ÅRNES 151 m ² 1959 3 sov	02-07-2024	2 250 000	2 000 000		2 000 000	13 245

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Uthus/ Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Uthus/ Bod	Kr.	50 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 750 000

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

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

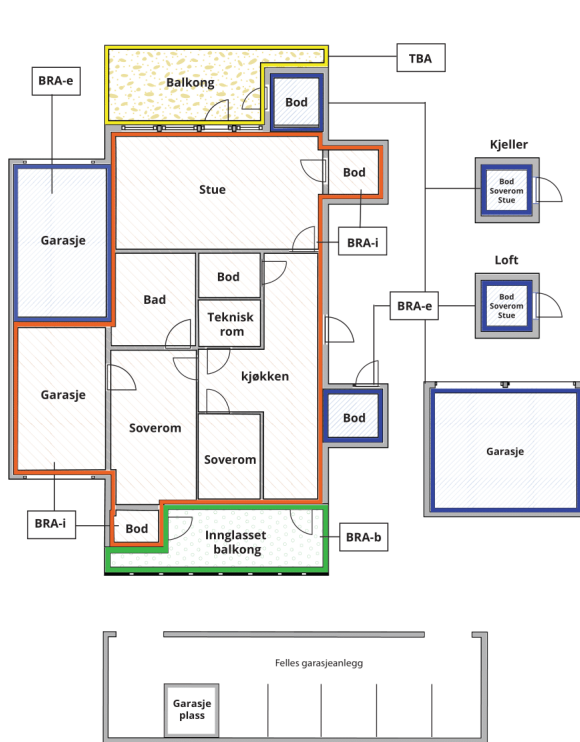
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	112	28		140	
2. Etasje	35			35	
SUM	147	28			
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue , Soverom , Stue 2	Garasje , Bod	
2. Etasje	Gang , Loftstue , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3, Omklæringsrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Iflg. opplysninger fra Nes kommune foreligger det ikke ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser for eiendommen. Boligen og uthus er tydelig påbygget i flere omganger, men er ikke mulig å fastslå lovligheten rundt disse tiltakene. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1. etg. varierer mellom ca. 1,97 m - 2,3 m, og i 2. etg. mellom 1,85 m og 2,25 m. I 2. etg. er kun areal med høyde på min. 1,9 m medregnet i BRA.

Uthus/ Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		105		105	
SUM		105			
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På grunnkart viser det at del av uthuset er plassert på naboeiendom. Dette anbefales undersøkt ytterligere.

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems		15		15	
1. Etasje		15		15	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	43
Uthus/ Bod	0	0
Stabbur	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Einar Sørevik	Takstingeniør
	Venke Helen Bakken	Kunde
	Adv. Henning Bjercke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	169	74		0	1627.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Børsonstuvegen 46

Hjemmelshaver

Bakken Venke Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i landlige omgivelser på Børsonstua ca. 5 km fra Årnes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det ukjent om det foreligger avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Iflg. opplysninger fra kommunen er eiendommen tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat minirensanlegg for avløpsvann/ kloakk.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplener, beplantning mm. I følge eiendomskart/ grunnkart ligger del av boligen/ garasjen og uthuset på naboeiendommer.

Tinglyste/andre forhold

Tvangssalg besluttet iflg. grunnboksopplysninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Offentlige planer			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Ikke gjennomgått		Nei
Energimerking		Utarbeidet av undertegnede	Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

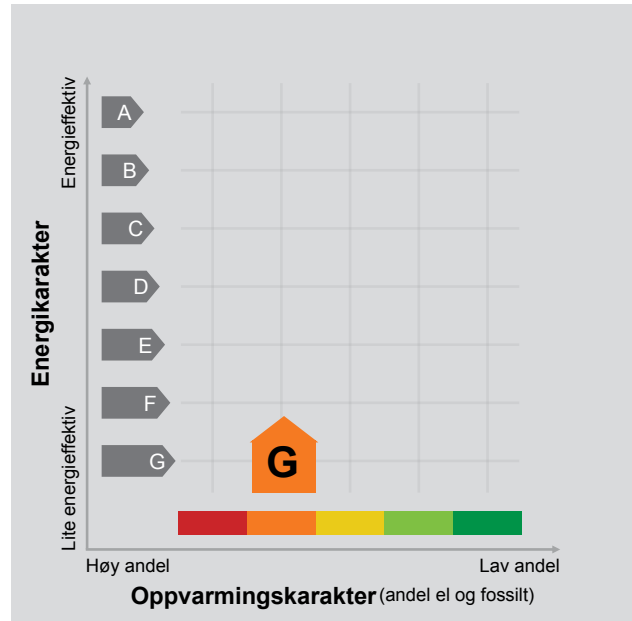
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KK9310>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Børsonstuvegen 46
Postnummer	2150
Sted	ARNES
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	169
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151498027
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54046
Dato	25.11.2024
Innmeldt av	EINAR SØREVIK



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 vegg.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 på elektriske anlegg**Tiltak 25: 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.