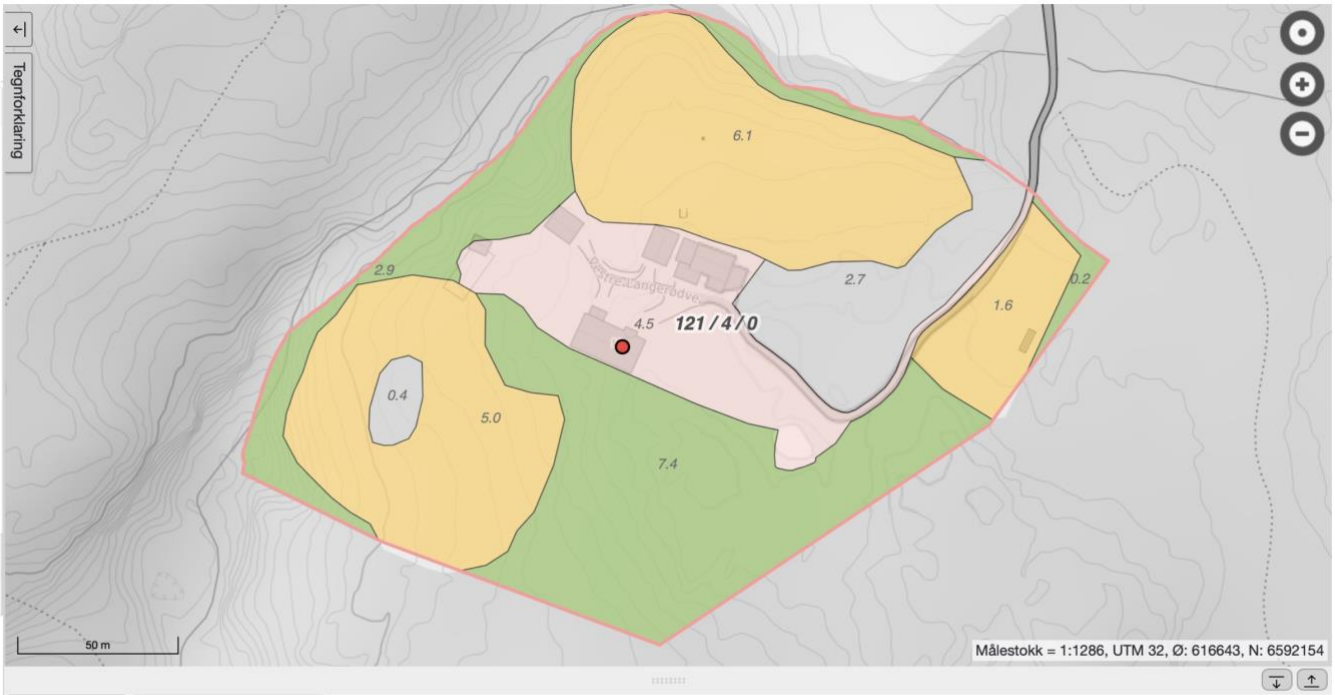



# Vestre Langerødvei 18

## SMÅBRUKSDRØMMEN I SVINNDAL






Arealfordeling | Arealfordeling på teignivå

| Matrikkelnummer | Antall teiger | Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Produktiv skog | Annet markslag | Bebygd, samf., vann, bre | Ikke klassifisert | Sum grunneiendom |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3114-121/4** Areal i dekar | | | | | | | | | |
| 3114-121/4 | 1 | 12,7 | 0,0 | 0,0 | 10,5 | 3,0 | 4,5 | 0,0 | 30,7 |
| **Sum** | **1** | **12,7** | **0,0** | **0,0** | **10,5** | **3,0** | **4,5** | **0,0** | **30,7** |

Utdatert dronefoto fra 2021, tunet er i dag ryddet/oppgradert og bilde er vedlagt kun for å vise eiendommens omfang og innhold.

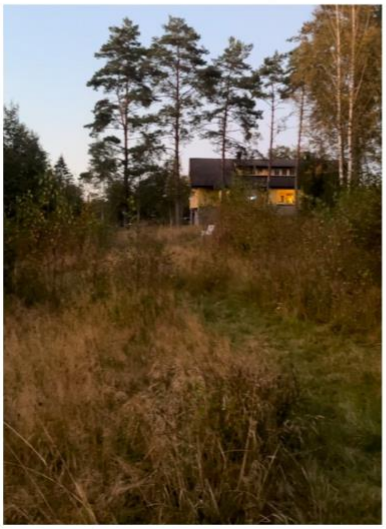












# Eiendommen

har variert terreng og innbyr til gårdsliv, familieliv, aktivitet, dyrehold, planteliv og gode naturopplevelser hele året rundt.

Det slynger seg en idylisk bekk rundt eiendommen som rammer inn de 30 målene fulle av muligheter, vakker natur og yrende biologisk mangfold.

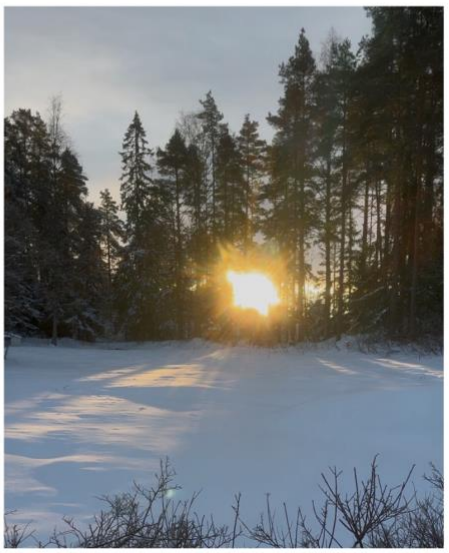
Eiendommen må sees og oppleves for å forstå den unike plasseringen på et høydedrag med rå natur som eneste nabo.







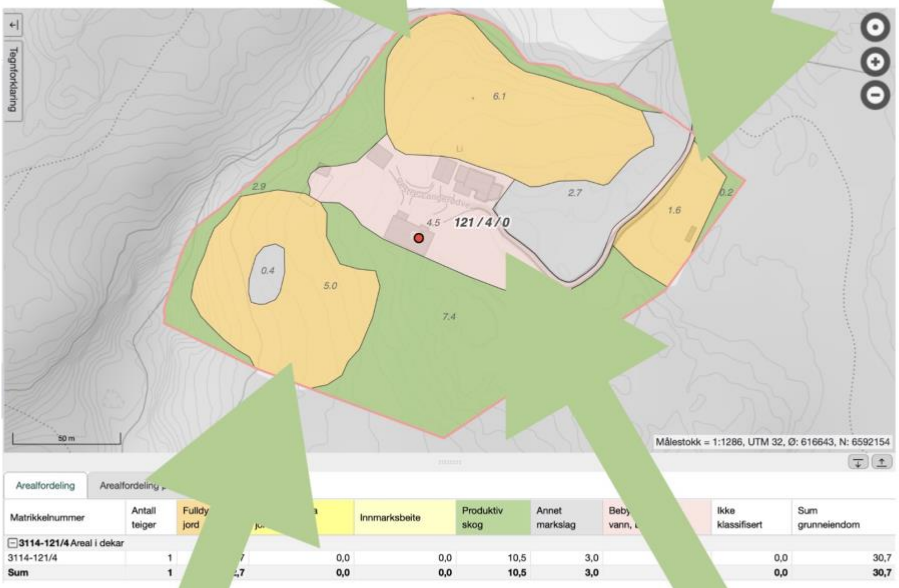




# Jorder / Beiter

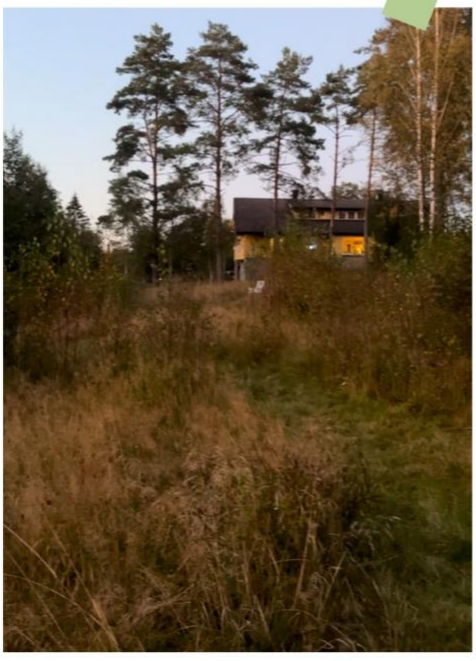







Arealfordeling | Arealfordeling

| Matrikkelnummer | Antall teiger | Fulldyrka jord | Innmarksbeite | Produktiv skog | Annet markslag | Ikke klassifisert | Sum grunneiendom |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3114-121/4 Areal i dekar** | | | | | | | |
| 3114-121/4 | 1 | 0,0 | 0,0 | 10,5 | 3,0 | 0,0 | 30,7 |
| **Sum** | **1** | **0,0** | **0,0** | **10,5** | **3,0** | **0,0** | **30,7** |





Jordene er ikke bearbeidet eller plantet de siste 50 årene.



# Tunet
## består av:

-Romslig **hovedhus** fra 1939 betydelig påbygget i 1984.

-Solid og vellbygget **låve** fra tidlig 1900-tallet med diverse tilbygg.

-Romslig **vognskjul/garasje** fra 1997.



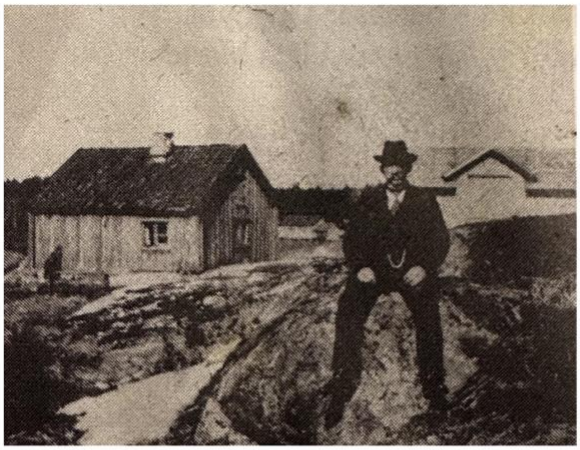
-Isolert **snekkerbod/fjøs** fra 1997.

-Mindre **hønsehus**/ grisehus.

-**Utedo** med tilhørende bod.















# Historie

Li / opphytta / Nordli ble i følge bygdeboka ryddet i 1730-årene og var husmannsplass til Kirkerød-gård i 170 år før Li i 1907 ble solgt som selveierbruk.

I bygdeboka kan man følge bosettingene på plassen de siste 300 årene. Eiendommen slik den fremstår i dag er i stor grad formet fra 1984 til dags dato. Den gamle tømmerkassa fra 1934 er bygget inn på 3 av 4 sider og bo-arealet triplet med et godt gjennomtenkt tilbygg som er innredet med kjærlighet, tålmodighet og gode løsninger gjennom mange år.

Mer historie kan finnes i Våler bygdebok side 302.







# Geitehus / fjøs Snekkerbod

Nederst på eiendommen finner du et romslig og sjarmerende isolert bygg fra 1997. Bygningen er bygget i gammel stil med mur i sprengsteien,, sprossete vinduer, vakre utskjæringer og kledning i smal barokkstil.

Bygningen er i dag to-delt som geitehus og snekkerbod. Helisolert med god takhøyde, flere flotte vinduer og flotte tregulv. Bygningen har ny el-tavle, rikelig med stikkontakter og 3-fas uttak.

Huset er vellbygget med tett innheining foran hvor det har gått høner, ender og kaniner. Kan gjøre seg godt som både verksted,, stallboks til hest eller innredes til et flott gjestehus til familie og venner.

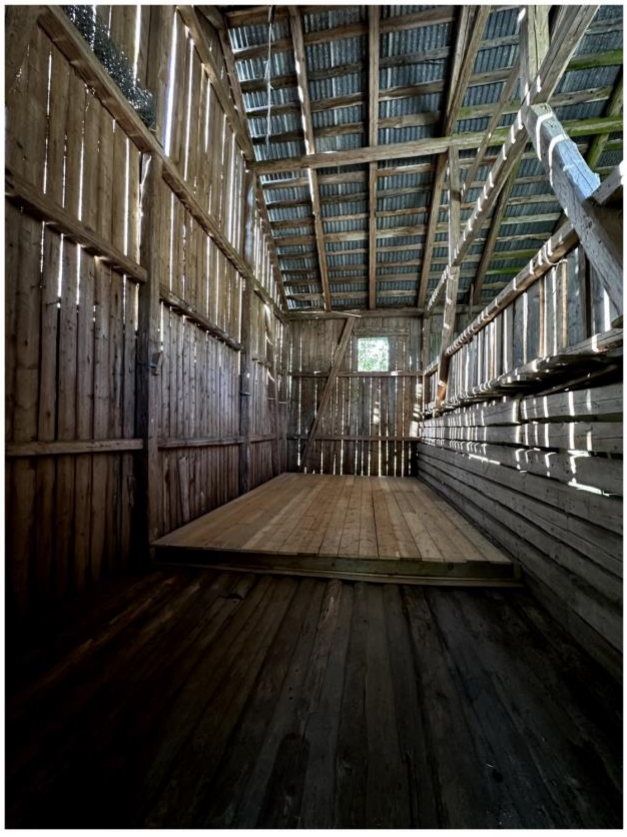


# Låven

Låven ble bygget i 1917 og står like støtt den dag i dag, 110 år senere. Låven får skryt av naboer for sin solide konstruksjon og fremstår sliten utvendig, men solid med tykke takplater og robust kledniung.



Låven er 3-delt, rommet til venstre er 1 meter over terreng og avbildet med vakker patina og mange mulige bruksområdet. Opp låvebroa finner du et flott rom med mulighet for å dekke langbord og be inn til fest sommerstid. Her er det også lagret store mengder trevirke på tilstøtende hems. Høyre side i låven er på bakkeplan og har direkte tilkomst. Under låvebroa er det plass til redskaper med port rett ut til jordet.

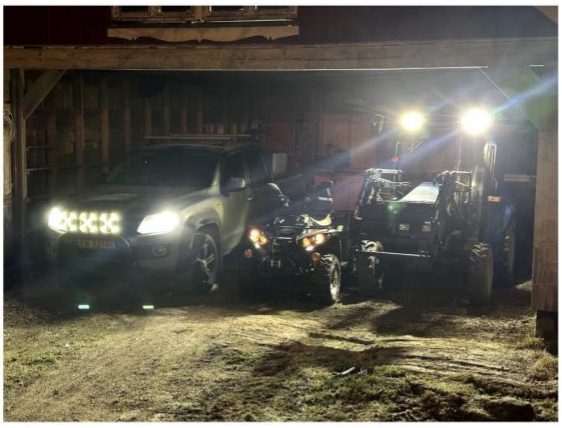


Låven er tilbygget med større skur mot venstre som har port ut på jordet bak låven. Her er det gulv av fjell og mange kvm under tak med potensiale for stallbåser til hest med port rett ut til beite og evt ridebane. Tllbygg til høyre med støpt såle som i dag benyttes til oppbevaring av ved.



# Vognskjulet

Ved siden av låven har du et romslig vognskjul bygget i 1997 med jord/grus gulv og romslig hems for oppbevaring.



Vognskjulet har både god brede og dybde for biler, traktor, redskaper osv. Mulighet for isolering i vegger, montering av garasjeport og eventult støpt såle. Bakveggen ligger rett mot jordet/beite og kan enkelt omgjøres til plass for dyr.



Bygget er i pen stand med sort blikktak i god stand og vinduer på både møne og sidevegg med klassisk omramming. Panelerte vegger med kledning i god stand. Enkle hyller på begge langsider, oppheng til redskaper og innredning på bakvegg med benkeplate og arbeidsbenk.

# Belligenhet - Vestre Langerødvei 18

Vestre Langerødvei har en landlig og tilbaketrukket plassering like nord for sentrumskjernen av **Svinndal i Våler** omgitt av jordsbrukslandskap og store friområder. Eiendommen er innerst i en blindvei mot naturen.

Hverdagslige fasiliteter som barneskole og barnehage ligger begge ved Svinndal, underkant av **10 minuttter** med bil. Der du også finner nærbutikken **Joker** som holder åpent til klokken 22 alle dager i uken.

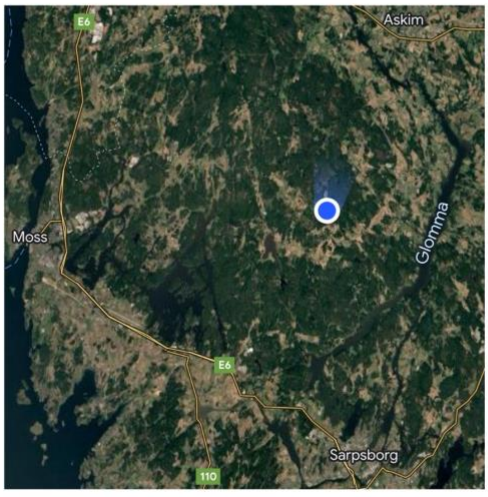
De store friområdene omkring har utallige turmuligheter av variert lengde til alle årstider, inkludert terreng for hverdagslige løpeturer på rolige landeveier. Idylliske Sæbyvannet er tilknyttet Vansjø med muligheter for både kanopadling og fisking. Nettverket av landeveier som blant annet passerer gjennom Svinndal er populære blant syklister og byr på milevis med løypemuligheter. Legg gjerne også turen opp til Mørk, som bl.a. kan skilte med et flott golfanlegg.

Med bil er det en relativt kort kjøretur på 25 minutter ned til E6 ved Mosseporten senter. Her finner du en rekke butikker, apotek, spisesteder, frisør og matvarebutikker.

Fra eiendommen er det 1 time kjøring til **Oslo** (70km til Oslo S) og i overkant av 20 min til Karlshus i **Råde**. Herfra kan du ta deg til både til **Fredrikstad** og **Sarpsborg** sentrum innen 10-15 minutter.

Du tar deg for øvrig også relativt enkelt opp til **Skitpvet**, **Spydeberg**, **Askim** E18 fra Svinndal. Svinndal har de senere åren også blitt mer attraktivt som boområde, da det fra Svinndal sentrum kun er 20 minutter til Sentralsykehuset Østfold på **Kalnes** Svinesund (grensen) er 35-40 min

| | |
|---|---|
| OSLO | 1 time |
| FREDRIKSTAD | 35 min |
| MOSS | 30 min |
| SARPSBORG | 25 min |
| SPYDEBERG | 25 min |
| ASKIM | 30 min |
| RÅDE | 20 min |
| SKIPTVET | 18 min |



# Diverse formaliteter

## Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt, men kjøper må fylle ut fylle ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det er ikke odel på eiendommen, da krav til dette er minimum 34 DA dyrket jord. Her er eiendommen under 31 DA, og ingen dyrket jord.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg tilnyttet kommunal vei. Eier har selv ansvar for brøyting på egen eiendom. Ellers felles veilag med nabo og hyttefelt for Vestre Langerødvei.

Eiendommen har borrvann og eget renseanlegg som er kontrollert og gjennomgått av Bioforsk. Bioforsk har bekreftet ovenfor kommunen at det var tilfredstillende resultat og med det fått godkjent ferdigattest og utslippstillatelse.

## Reguleringsforhold

Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelse 30.06.2011
Delareal 30 742 m
Arealbruk:
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.



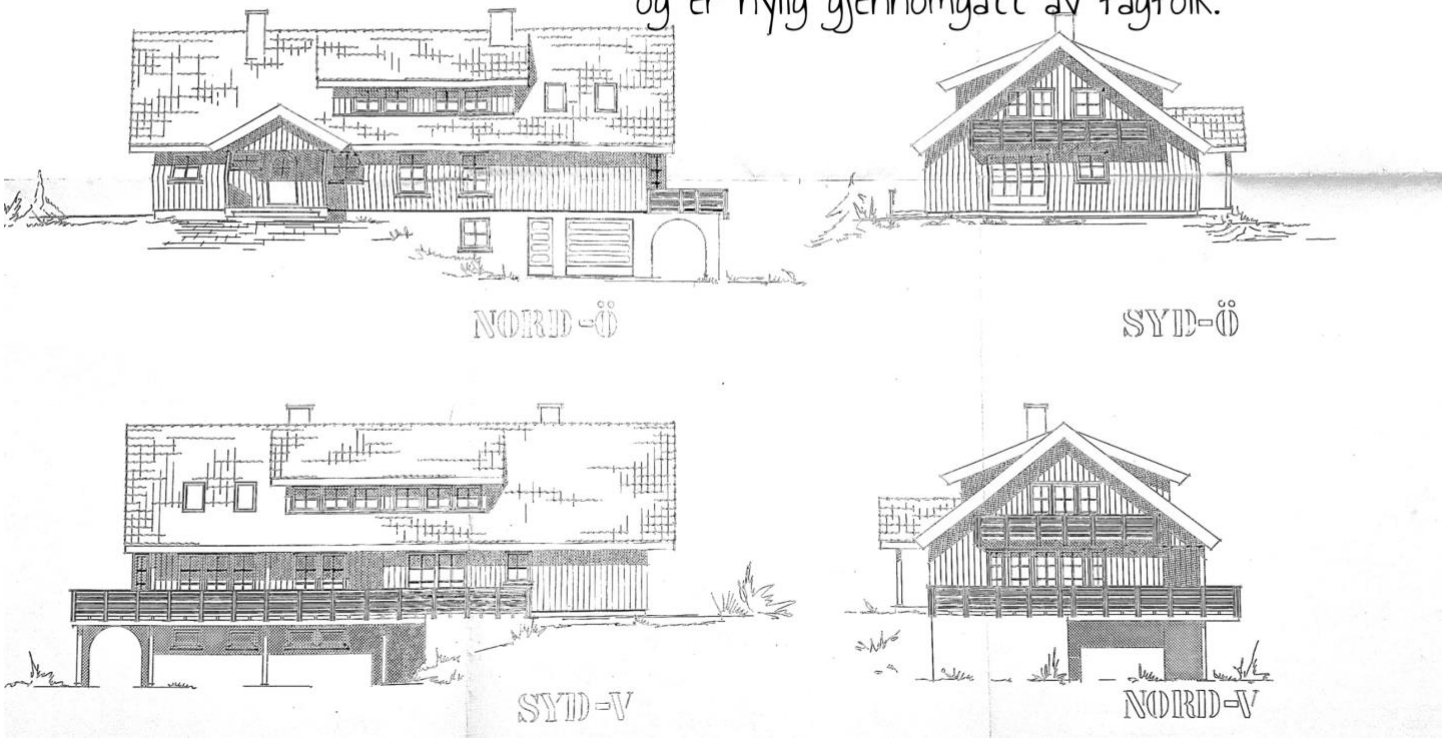
# Hovedhuset

Huset på Li er stort og innholdsrikt med 275kvm BRA-i + 55 kvm BRA-b. Under huset har du en romslig intergrert garasje med stort potensiale. Balkong mot syd og nord, vakkert inngangsparti med flotte utskjæringer som er gjennomgående for hele husets fasade. Det vår tidligere en flott terrasse rundt hele huset som er fjernet.



Den solide tømmerkassen fra 1934 er innbygget fra tre sider og eiendommen er siden 1984 kraftig tilbygget og istandsatt. Innholdsrik planløsning i 2 etasjer med 6/7 soverom og flere stuer/dagligrom.

Huset er nyoppusset i 2024/25 med malte flater og nye laminatgulv i alle rom. I tilegg er nytt kjøkkenrom & entré etablert, vaskerom renovert og nytt stort baderom er under oppbygging. Boligen fremstår vellstelt og innflytningsklar. Alt teknisk av vann/avløp/elektrisk fungerer tilfredstillende og er nylig gjennomgått av fagfolk.





# Entré

Det første som møter deg i hovedhuset er en romslig og nybygget entré med nye materialer på alle overflater. Hele gulvet har nylagte varmekabler og delikate fliser. Rikelig med plass til jakker, sko og innredning. Husets opprinnelige yttervegg av tømmer er synlig og gir et innblikk i historikken på Li.

Døren på kortveggen leder inn til en liten bod med sikringskap og plass til oppbevaring av småtteri man ønsker å ha skjult, men lett tilgjengelig.





# Daglig -stue

Videre fra entrén møter du den romslige dagligstuen som i dag fungerer som aktivitetsrom. Her er det store vindusflater som gir deg vakkert utsyn over beitelandskap og store skogsområder. Huset ligger på et høydedrag som gir gode solforhold og flott utsikt. Rommet har malte tapetserte vegger i en delikat beigetone og nylagt laminatgulv i herskapelig stil.

Dagligstuen leder videre til alle hovedetasjens rom. En effektiv og rentbrennende klebersteinspeis holder huset varmt og lunt året rundt.





# Vaske-rom

Rett på innsiden av entrén finner du et nyoppusset og praktisk vaskerom. Her er det pene panelerte overflater, nylagte delikate fliser og en praktisk innredning med utslagsvask. Nytt teknisk fra 24/25 med nye varmekabler, nye vannrør, nye avløp og stikkontakter. Plassen i midten av innredningen er avsatt til tørketrommel med tilhørende stikk og kurs.

Vaskerommet har vegghengt tørkestativ, oppbevaring under servant og god arbeidsflate til hverdagslige gjøremål.





# Soverom 1

I hovedetasjen finner du et romslig soverom med inngang til eget bad. Rommet har nymalte overflater, lys eikeparkett og romslig skapinnredning med trådhyller og klesoppheng. Flotte speil i skapfronter som går igjen på gavelveggen og husets innerdører.

Rommet har utsyn mot hagen og eiendommens tilkomst. Her kan vekkes av solens ståler med østvendt morgenkaffe.





# Bad 1

Direkte fra hovedetasjens delikate soverom finner du et eldre flislagt bad med både dusj, toalett, servant og badekar. Badet har fliser i landlig stil og en sjarmerende innredning med lysarmatur og stikkontakt. Badet fungerer slik det skal og kan trygt benyttes som bad nummer to i huset, men har enkel standard. Ingen fukt målt i tilstøtende vegg (dusjsone).

Avtrekksvifte for bedre lufting monteres over badekar av elektriker før overtakelse.





# Bad 2

I den eldste delen av huset er et nytt bad under oppføring. Hele rommet på 12,5 kvm, er revet helt ned og før visning vil håndtverkere ha bygget rommet klart til at du kan velge overflater og innredning. Det er planlagt baderomsplater på veggene og 60x60 fliser på gulv. Dobbelservant med lysspeil, badekar under vinduet og romslig dobbeldusj med rennesluk. Her kan du være med å forme ditt eget drømmebad, uten å ta del i byggeprosessen.

Alt arbeid utføres av fagfolk gjennom firma og rommet vil være forskriftsmessig utført med tilhørende dokumentasjon.









# Kjøkken

Kjøkkenet er oppført sommeren 2024 og byr på landlig sjarm med eldre tapet, profilert listverk og elegant laminatgulv. Profilert innredning fra 2010 med nye håndtak, benkeplater og hvitevarer. Store vindusflater mot gårdstun og ankomst.



Forskriftsmessig utført med waterguard, komfyrvakt og egne kurser til alle hvitevarer. Platetopp med integrert ventilator. Flott taklampe med dimming.













# Stuen

Stuen er av den romslige typen med mye lysinnslipp og vakker utsikt over egen hage og beitet., Taket er staselig utført og stuen har et sjarmerende karnapp. Nymalte tapetserte vegger og nye gulv som forsterker den herskapelige stilen. Her kan man åpne flotte tofløyete dører, dekke langbord til store selskaper og by inn til fest.

Elegant klebersteinspeis som avgir god varme og fremstår som et smykke i rommet. Det er montert ny og effektiv varmepumpe i 2024. Et lyst, lunt og romslig stuerom.



# 2.etg

Opp trappen fra dagligstuen finner du den eldre delen av huset mot venstre og den nyere delen av huset mot høyre. I hele etasjen er alle overflater malt opp og nye flotte laminatgulv lagt av snekker. Lamper, håndtak mm oppgradert.

Vi starter inn her, den nyere delen av etasjen.





# Loftstue

Bibliotek TV-stue
Atelier Hobbyrom
Lekerom Soverom 2
Walk-in garderobe

Det første du oppdager i den nye delen er den luftige takhøyden på 260/270cm og det gjennomgående lyset fra nymalte vinduer. Rommet har flott hjemmeskåret listverk, fine detaljer og en harmoisk fargepalett som er gjennomgående i hele boligen.

Rommet har mange bruksmuligheter med plasseringen i hjertet av 2.etg og kan enkelt deles til to rom ved behov.





# Loftstue
(med peis)

Bibliotek TV-stue
Atelier Hobbyrom
Lekerom Soverom 2
Walk-in garderobe



Videre inn i den nye delen finner du et nytt luftig rom med god takhøyde og stort gulvareal. Her har du direkte tilgang til en romslig balkong med vakker utsikt og kveldsol. Rommet har en sjarmerende vedovn / kamin hentet fra en eldre bygårdsleilighet. Rommet er godtkjent hos kommunen med fire takvinduer og dette kan monteres uten søknad.

Rommet har blitt benyttet som atelier i en årrekke og har varierte bruksmuligheter med stort areal og privat balkong.



# Soveroms-fløy

Til venstre når du kommer opp trappen finner du den eldre delen av boligen og soveromsfløyen med fire soverom og to boder. Overflatene er oppgradert og malt i samme tone med gjennomgående laminat og ny belysning. Her finner du også luken opp for å inspisere loftet.

Totalt er det 6 soverom i huset, avhengig av hvordan man ønsker å benytte loftstuene.





# Soverom 3

Den første døren du kommer til er det eneste rommet i huset som står urørt. Her har du et flott gammelt tregulv, sjarmerende mønstertapet og vakre rosa-toner på veggene.

Fin hjemmesnekret vegghylle og lekker sammensetning av ulik panel på veggene.





# Soverom 4

Det minste av soverommene har vinduer ut mot tunet og har i en årekke fungert som hjemmekontor. Gjennomgående for huset er rikelig med stikkontakter og godt gjennomtenkte løsninger.

Fargen på veggene i hele huset er "hvit te". En rolig og ren beigetone.





# Soverom 5

I soveromsfløyen finner du inn døren til høyre et nytt soverom med god plass til seng og møblering. Dette soverommet har morgensol, utsikt over dammen og direkte adgang til en mindre luftebalkong.

Balkongen er underdimensjonert og anbefales revet eller bygget på nytt.





# Soverom 6

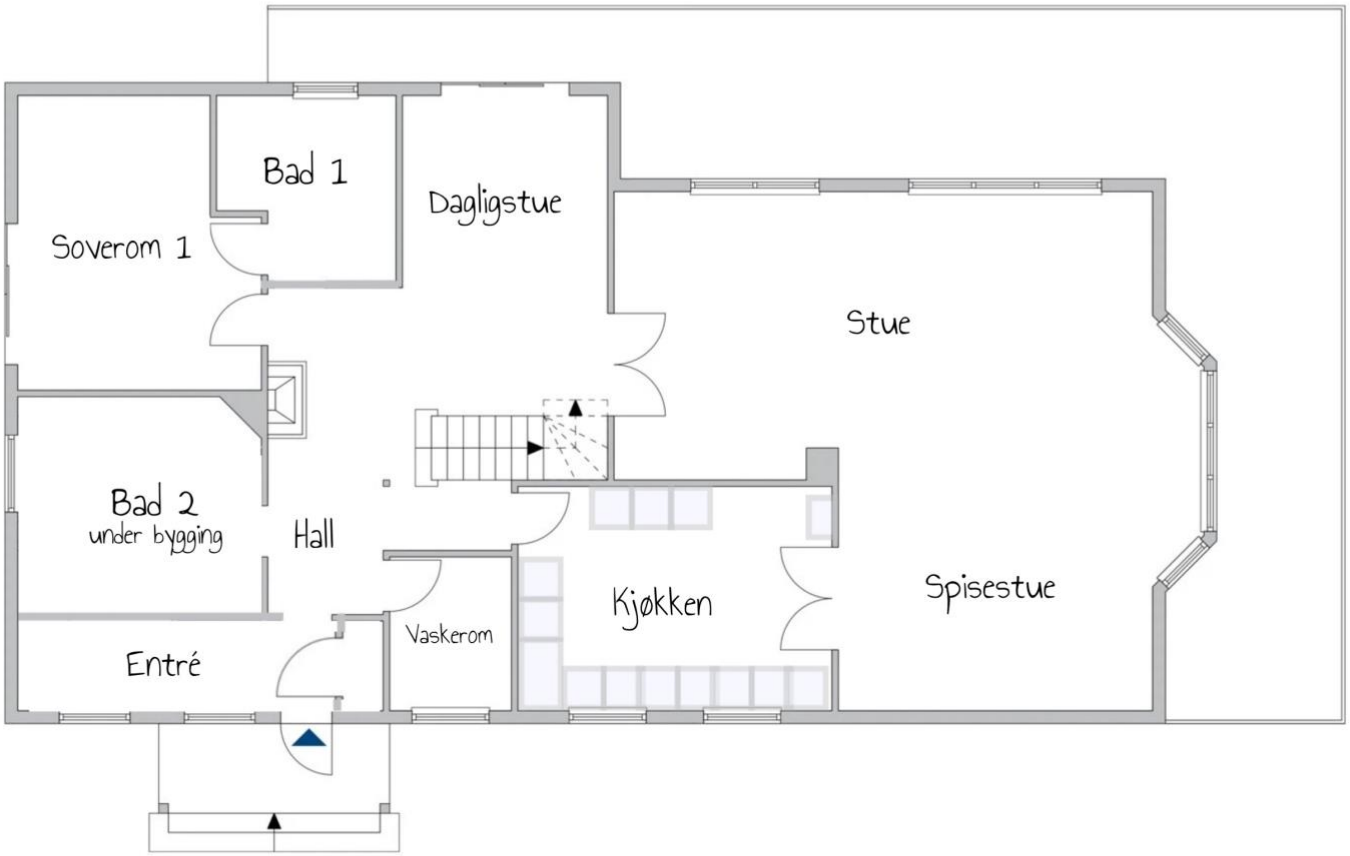
I soveromsfløyen finner du inn døren til venstre et flott og stort soverom med vakker brystningspanel og lekkert listverk. Rommet har morgensol og utsikt over dammen. Et sjarmerende soverom.

I fløyen finner du også to boder til oppbevaring med lys og stikkontakt.

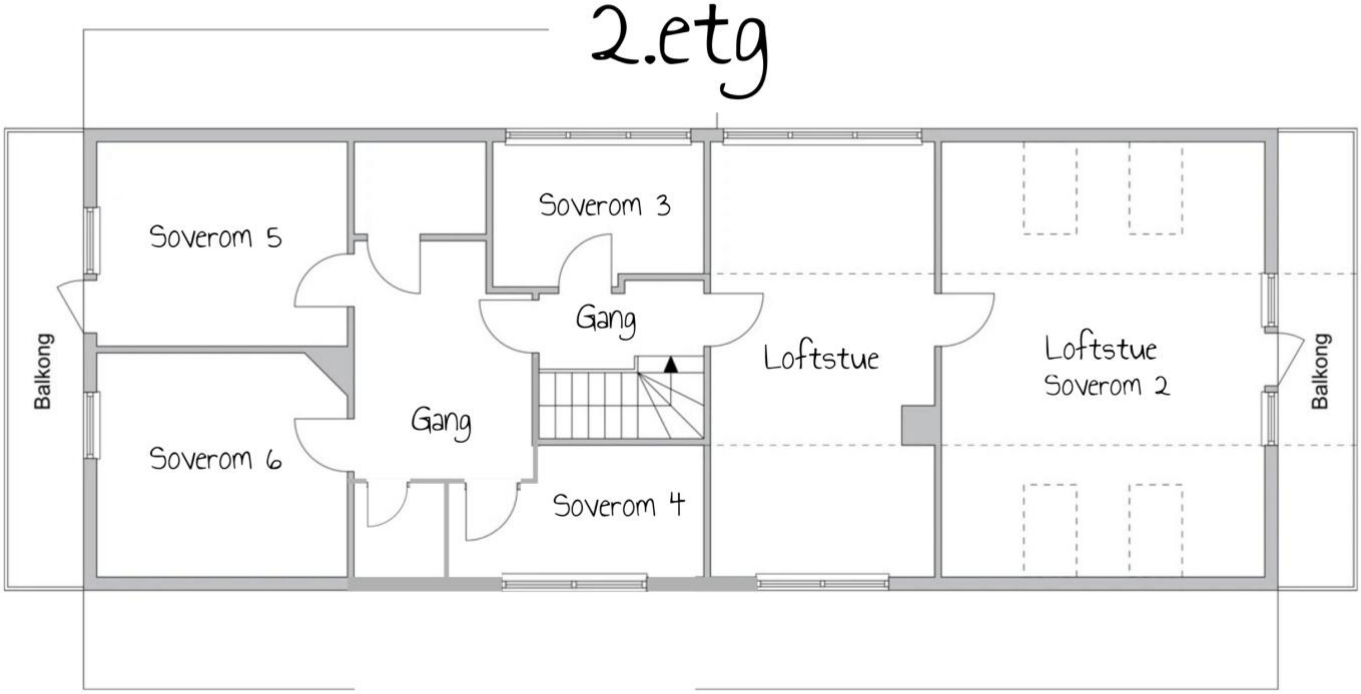


# Planløsning

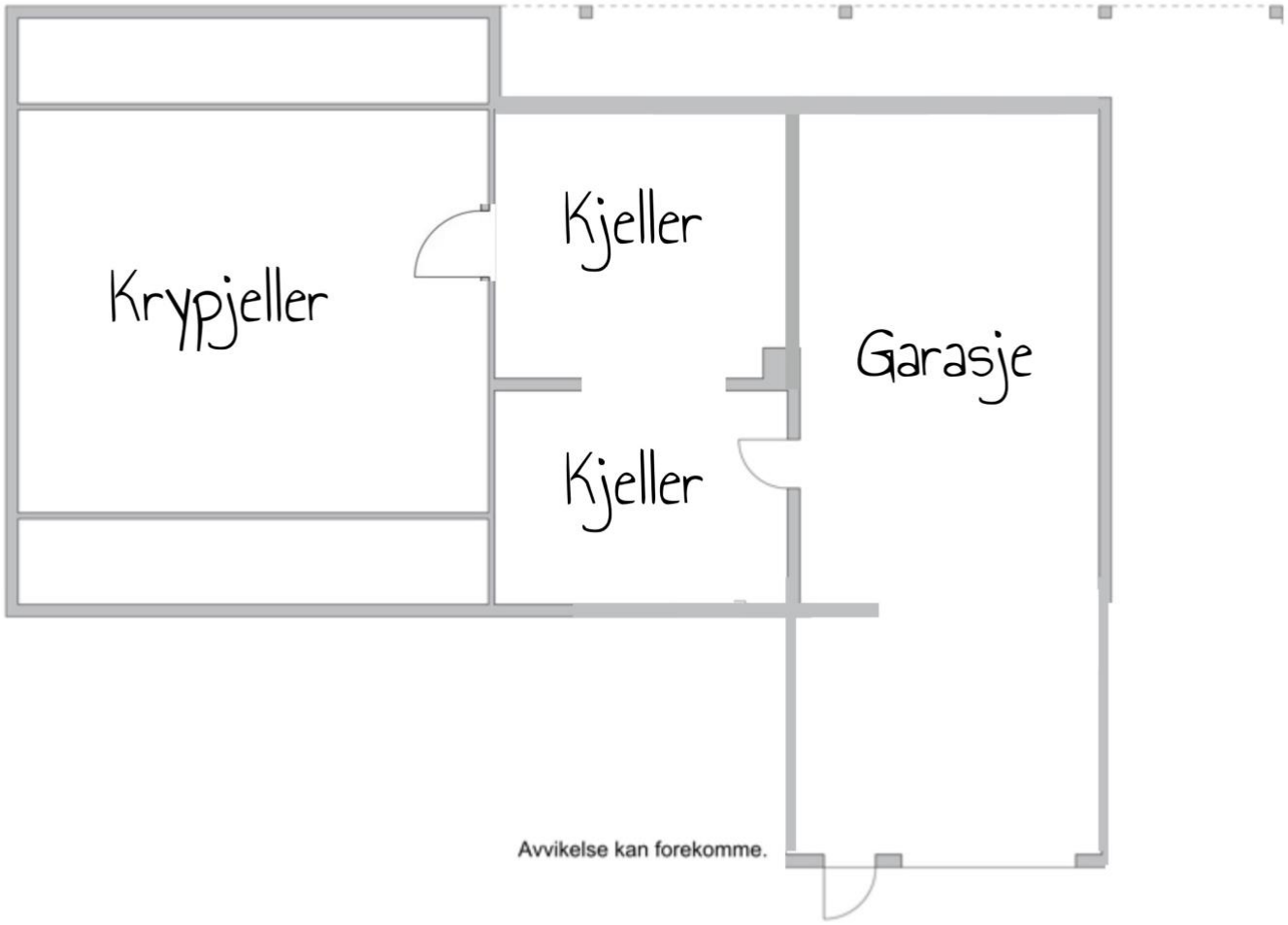
## 1.etg




## 2.etg



# Planløsning kjeller



# Budgivning

Bud formidles til selger på SMS : 41 27 74 27

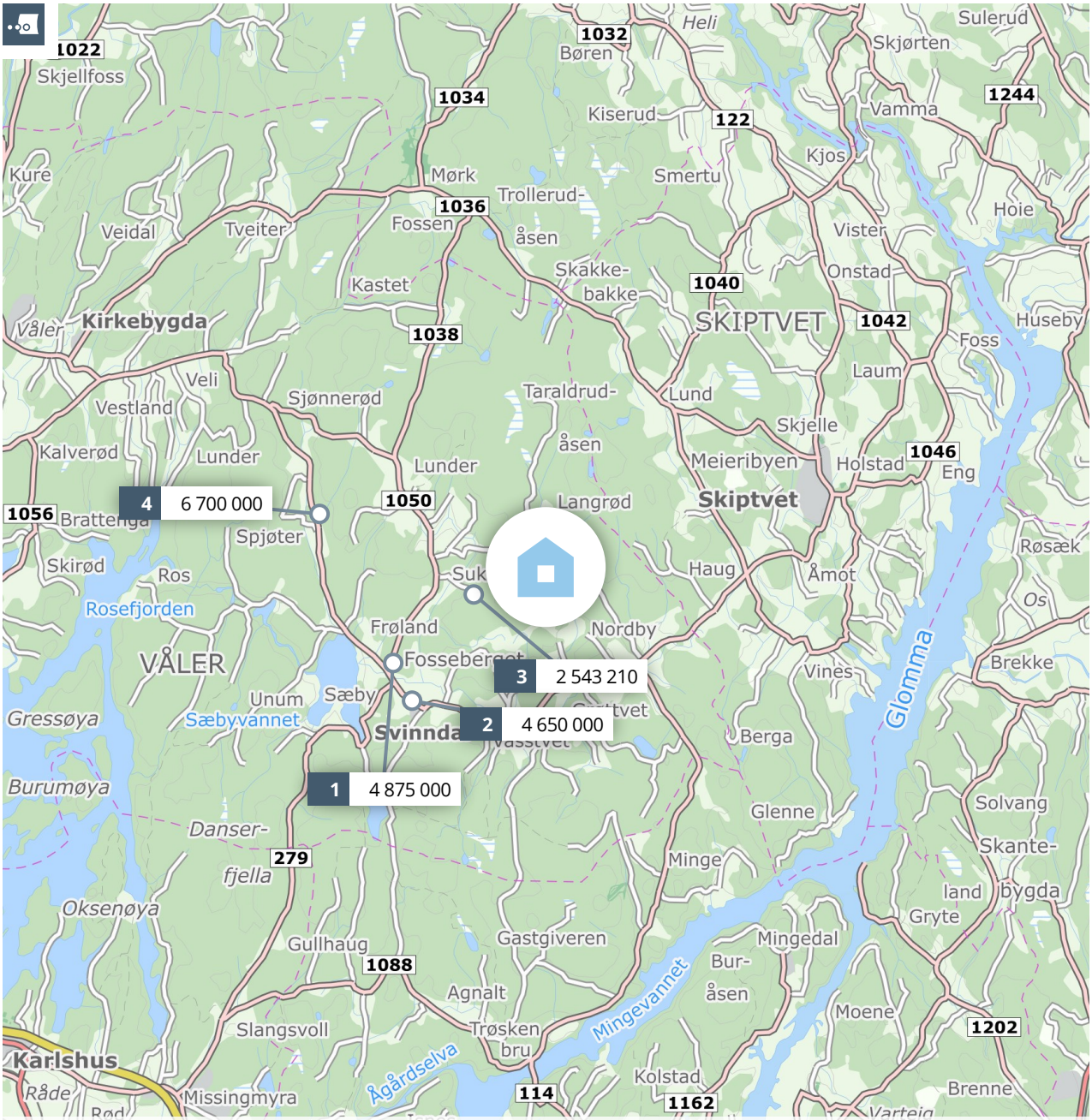
Bud per SMS må innholde:

1-Beløp.
2-Budfrist (dato + tidspunkt).
3-Ønsket overtakelse.
4-Evt forbehold.
5-Fullt navn budgiver.
6-Kontaktperson i bank (navn + tlf).

# Budregler

1-Kortest akseptfrist 45 min.
2-Bud videreformidles til alle interessenter per SMS. Fullt navn og bankkontakt blir ikke videreformidlet.
3-Budprotokoll med all informasjon sendes ut i etterkant ved forespørsel.
4-Alle bud er juridisk bindende.

Kontrakt, signering og oppgjør skjer gjennom megler.




# Meglers verdivurdering

# VESTRE LANGERØDVEI 18

TEGNEBY & GRØNNERØD
LANDBRUKSMEGLING

Rapport utført av Tegneby & Grønnerød Landbruksmegling AS den 05.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anne Sofie Strekerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Vestre Langerødvei 18, 1593 SVINNDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 121 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3114 VÅLER (Østfold) GRUNNKRETS BROKHAUG

Verdivurdert til

# 4 700 000

| - | 4 700 000 | 16 906 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 278 m² | 55 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 30,7 daa |
| Byggeår | | | | | | 1939 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 6 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

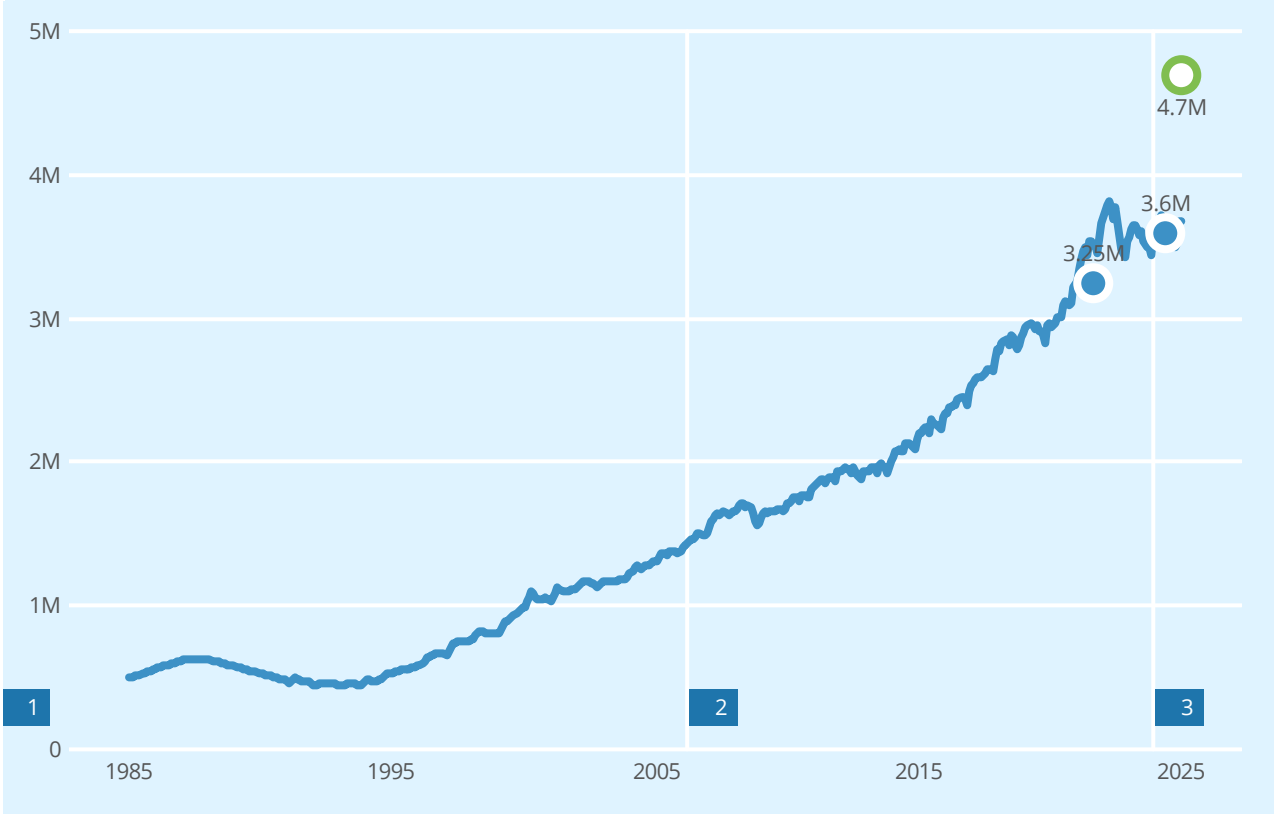
| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sledeveien 10 | | | | | 25.07.2023 | 4 900 000 | **4 875 000** | 0 | 4 875 000 | **22 159** |
| | 220 m² | 1990 | 917 m² | 4 sov | | | | | | | |
| 2 | Svinndalveien 16 | | | | | 12.12.2024 | 4 650 000 | **4 650 000** | 0 | 4 650 000 | **20 759** |
| | 224 m² | 1938 | 919 m² | 5 sov | | | | | | | |
| 3 | Lunderveien 625 | | | | | 26.09.2024 | 600 000 | **2 543 210** | 0 | 2 543 210 | **36 332** |
| | 70 m² | 1880 | 51,4 daa | - sov | | | | | | | |
| 4 | Svinndallinna 271 | | | | | 13.12.2023 | 7 000 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **33 838** |
| | 198 m² | 1929 | 149,1 daa | 3 sov | | | | | | | |

Småbruk med landlig og skjermet beliggenhet i Svinndal. Sjarmerende eiendom med potensiale for dyrehold, grønnsakshage og beiter. Ca. 10 daa. skog. Tunet består av en romslig låve med lagringsplass, dobbel garasje og et enkelt uthus. I tillegg finnes et sjarmerende uthus med fjøsrom og verksted.

Tegneby & Grønnerød Landbruksmegling AS 05.02.2025

Siden overdragelsen i juli 2024 har hjemmelshaverne gjennomført en vesentlig opprydding av tunområdet. Innvendig har boligen blitt overflateoppusset med nye gulv, maling og fremstår som vesentlig mer tidsriktig. Ny varmepumpe i stue/spisestue. Planløsningen er forbedret med nytt kjøkken og romsligere entré. Huser av god størrelse med stort potensiale.

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Våningshus

2

3

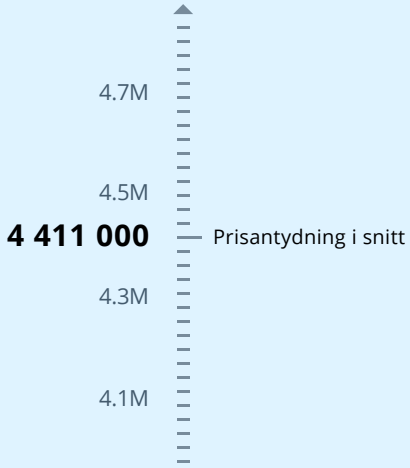
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.07.2024 | | 01.07.2024 | - | 3 600 000 | - | 3 600 000 | 4 |
| 24.09.2021 | 04.10.2021 | 17.11.2021 | 2 500 000 | 3 250 000 | 0 | 3 250 000 | |
| 21.08.1984 | | 21.08.1984 | - | 200 000 | - | 200 000 | 5 |

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Siste omsetning var ikke fritt markedssalg, men eiendommen er i tillegg ryddet opp og pusset opp siden sist omsetning i juli 2024.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Eneboliger til salgs i VÅLER (Østfold) kommune nå

11
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

109
dager

## Eneboliger solgt i VÅLER (Østfold) kommune siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

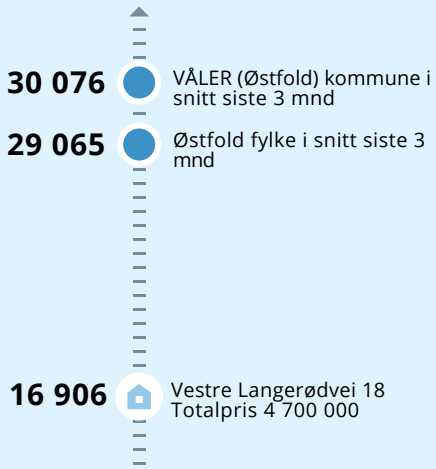



Solgt i snitt i løpet av

78
dager

for 2.2% under prisantydning

## Analyse m²-priser



Norsk takst

# Rapportutkast

# Tilstandsrapport

Enebolig
Vestre Langerødvei 18, 1593 SVINNDAL
VÅLER kommune
gnr. 121, bnr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 278 m²**



**Befaringsdato:** 09.10.2024 **Rapportdato:** 23.10.2024 **Oppdragsnr.:** 21001-1483

**Autorisert foretak:** Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Petter Søtorp

Witek™
TAKST OG EIENDOM

# 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.

# WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Utkast

Witek™
TAKST OG EIENDOM

**Rapportansvarlig**

Ole Petter Søtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011

Norsk takst

Witek AS
Vestrevei 1
1710 SARPSBORG

# 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Utkast

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Utkast

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1939.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 85 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

**Enebolig - Byggeår: 1939**

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har laftet vegger og bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er synlig rupanel som undertak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke.
Bygningen har malte balkongdører i tre.
Balkonger oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig trapp/repo med overbygg, oppført i trekonstruksjon.

Garasje/tilbygg oppført i trekonstruksjoner og betongstein med taktekking av betongtakstein.
Leddport i tre.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Deler av gulv er brutt opp og har kun bjelkelag med stubbloftsfyll og noen har sponplater.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskillere er av trebjelkelag og lettbetong elementer.
Boligen har mursteinspiper og vedovner. Sotluker i kjeller/Krypkjeller.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong, fjel og jord.
Veggene har betong/mur.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassfelt og malte glatte dører. Doble og enkle.

Gå til side

VÅTROM

Bad
På gulv er det fliser.
På vegger er det fliser.
I himling er det malt strietapet.
Badekar.
Dusjhjørne.
Toalett
Nedfelt servant
Ingen ventilering.

Vaskerom
På gulv er det fliser.
På vegger er det trepanel.
I himling er det trepanel.
Ingen ventilasjon.
Opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Utkast

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Rørforgrening i kjeller.
Stoppekran plassert på/i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i hall m/trapp.
Varmtvannstanken er på 190 liter.
Plassert i kjeller.
40 AHS med overspenningsvern og div. jordfeilsautomater.
Sikringsskap plassert i entre.
Røykvarslere og brannslokningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Deler av synlig grunn er av fjell.
Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat grunnboret brønn og eget renseanlegg for avløp.

Utkast

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

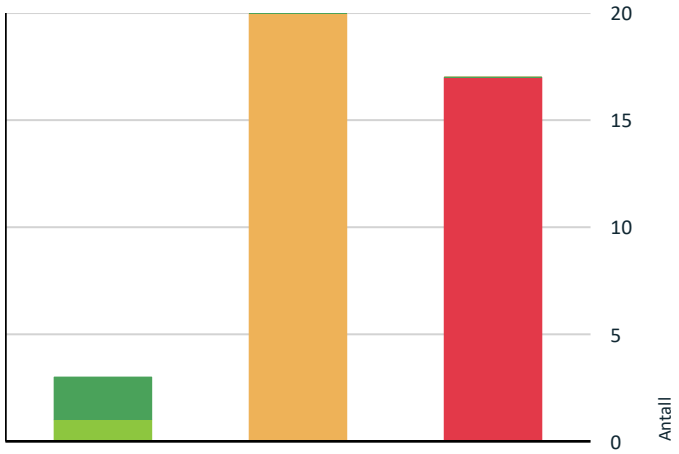
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Witek AS
Vestrevei 1
1710 SARPSBORG

Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

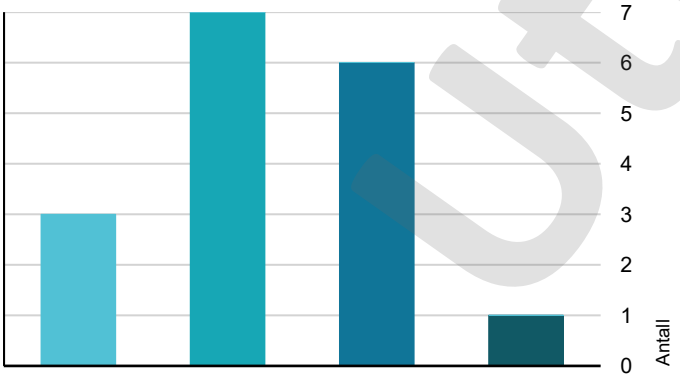
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Simon andre Næss Olsen. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport av Vestre Langerødvei 18 i Svindal kommune.
Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.
Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets brannteknikse egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Balkongdør hall m/trapp** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Tilbygg /garasje** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

Utkast

# Sammendrag av boligens tilstand


- Innvendig > Etasjeskille andre etasje — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted i stue — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Våtrom > Først etasje > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Først etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side


## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkongdør soverom — Gå til side
- Utvendig > Balkongdører andre etasje — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Mus — Gå til side
- Kjøkken > Først etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Først etasje > Kjøkken > Avtrekk — 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
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side


Utkast

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1939

**Kommentar**
Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mosegrodd.
Råte og elde i vindski.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tak må vaskes.





### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Målt høye fuktverdier ved pipe.
Løst nedløp.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.
Manglende rens av takrenner.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utkast

# Tilstandsrapport






## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har laftet vegger og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

Det kan forventes at det er noe svakheter i bindingsverk på grunn av alder. Eventuelle svakheter blir som regel rundt vinduer og i bunnsviller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Manglende sluttførelse på hjørner og under dør.
Etterslep av vask/maling/vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold og sluttførelse av arbeid.

Utkast

# Tilstandsrapport







Utkast

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er synlig rupanel som undertak.

Taket er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende tilkomst mulighet.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det målt høye fuktberdier v/pipe.
Enkel utførelse av isolering.
Vepsebord i tak.
Hvite merker ved pipe.

**Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp - gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning. Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.
Kilde til fukt må utbedres.
Isoleringen bør utbedres.
Kontroller mygg/innsektsnetting.
Ytterligere undersøkelse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport






## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

**Årstall:** 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ikke synlig beslag på vannbrett over vinduene. Ukjent løsning med hensyn til 2-trinns tetting.
Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.
Sprekt/knust glass i kjeller.
Etterslep av vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utkast

# Tilstandsrapport









## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Montere beslag.





## TG 2 Balkongdør soverom

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Utkast

# Tilstandsrapport

Vedlikehold/utskiftning.
I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.
U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.







## TG 2 Balkongdører andre etasje

Bygningen har malt balkongdører i tre.

**Årstall:** 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

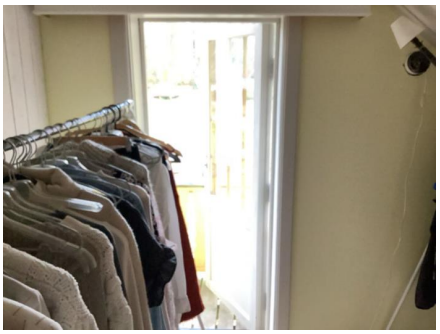
**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Beslag har feilutførelse ved at det ligger på utsiden av terksel.
Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner i en dør.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utkast

# Tilstandsrapport







## TG 3 Balkongdør hall m/trapp

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.
Dør er litt tråkk.
Det er fritt fall på utsiden av dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Montere beslag.
Dør må sikres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger oppført i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

Utkast

# Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tegn til enkel utførelse av tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**






## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp/repo av betong/mur og skiferstein, med overbygg oppført i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Elde og værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vask og vedlikehold.

## TG 3 Tilbygg /garasje

Garasje/tilbygg oppført i trekonstruksjoner og betongstein med taktekking av betongtakstein.
Leddport i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Elde og værslitasje.
Utettehter i taktekking og beslag.
Enkel fundamentering.
Råte.
Manglende takfotbeslag og takrenne.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må forventes større utskiftninger og utbedringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**







## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Deler av gulv er brutt opp og har kun bjelkelag med stubbloftsfyll og noen har sponplater.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.
Det pågår arbeid på deler av innvendig hus.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og lettbetong elementer.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utkast

# Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.
Det er påvist nivåforskjeller mellom rom.
Råte i gulv.
Borrebullehull og høyre fuktverdier.
Stedvis enkel fundamentering.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Råteskadet gulv må utbedres og kilde til fukt må utbedres.
Ytterligere undersøkelse av borrebillehull.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert tegn til underdimensjonering av bjelkelag.
Det er påvist nivåforskjeller mellom rom.
Knirk i gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjøres ytterligere undersøkelse og utbedring av gulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted i stue

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og kamin i andre etasje.

Utkast

# Tilstandsrapport

Sotluke i kjeller/Krypkjeller.

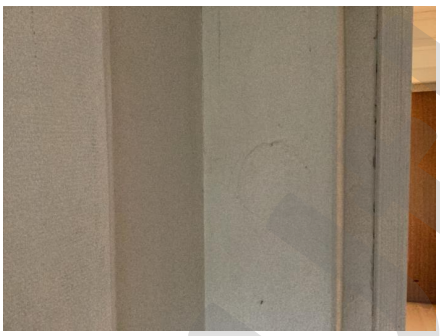
**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**







Utkast

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i hall m/trapp.

Sotluke i kjeller/Krypkjeller.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende flis og enkel utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport







## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, fjel og jord.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**

Utkast

# Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Det er målt høye fuktverdier.
Det er registrert borrebillehull.

**Konsekvens/tiltak**
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør vurderes avfukter og regulering av til-luft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





Utkast

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

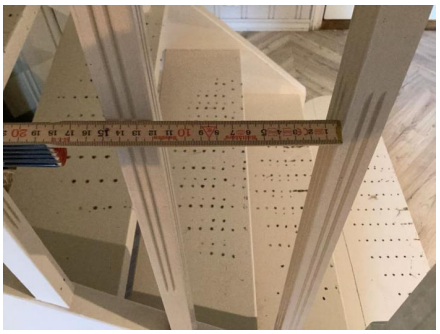
**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Elde og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.

# Tilstandsrapport



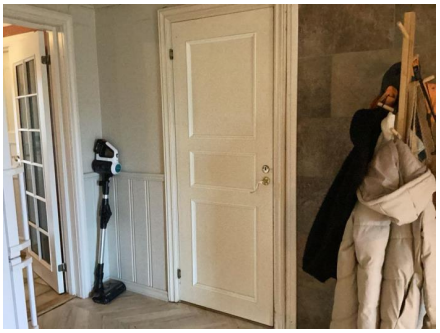
## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassfelt og malte glatte dører. Doble og enkle.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis merker og håndtak som går feil vei og er løse.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## TG 2 Mus

Mus ekskrementer innvendig i huset.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert mus ekskrementer innvendig i huset i/på loft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utkast

# Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelse.





## VÅTROM

### FØRST ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det fliser.
På vegger er det trepanel.
I himling er det trepanel.
Ingen ventilasjon.
Opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### FØRST ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking er foretatt ved/i hall m/trapp.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Rekvirent





### FØRST ETASJE > BAD

Utkast

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det fliser.
På vegger er det fliser.
I himling er det malt strietapet.

Badekar.
Dusjhjørne.
Toalett
Nedfelt servant
Ingen ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**







Utkast

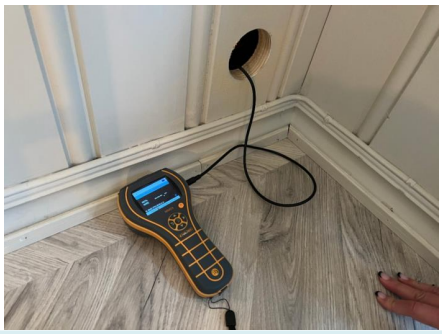
FØRST ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i v/ balkongdør.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

**Årstall:** 2024

# Tilstandsrapport





## KJØKKEN

### FØRST ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt, micro og stekeovn.

Anbefaler "Waterguard" og dryppbrett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at overflater har noe skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.









### FØRST ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

Utkast

# Tilstandsrapport

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Rørforgrening i kjeller.

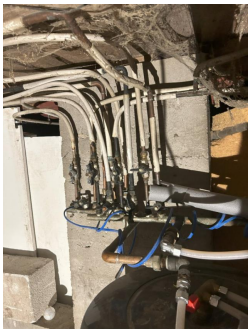
Stoppekran plassert på/i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Manglende fester.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.

Rør må festes.





### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller.

Utkast

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Manglende fester.
Feil fal på avløp.

**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.

Anlegget må sjekkes av fagperson.







Utkast

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

# Tilstandsrapport



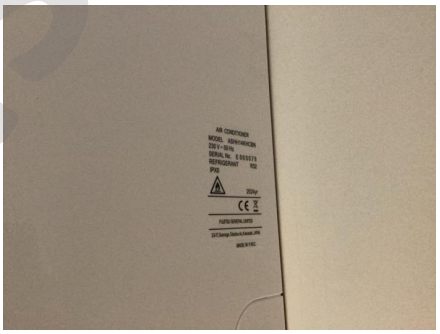


## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i hall m/trapp.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter.

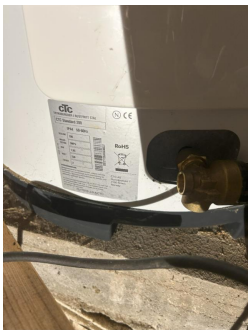
Plassert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Utkast

# Tilstandsrapport





## TG 3 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.*

40 AHS med overspenningsvern og div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i entre.

**Inntak og sikringsskap**

1. 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?
   **Ja**
2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Nei**
3. 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 Løse kabler, pågående arbeid, åpne stikkontakter og manglende dokumentasjon.**

   **Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

**Generell kommentar**

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.

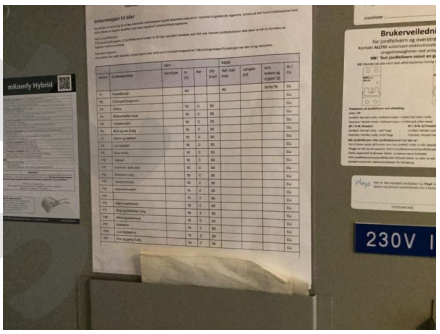
Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Det må forventes at det kan komme påkostninger på et delvis eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utkast

# Tilstandsrapport




## TG 3 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 forenklede 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 brannslokningsapparat.

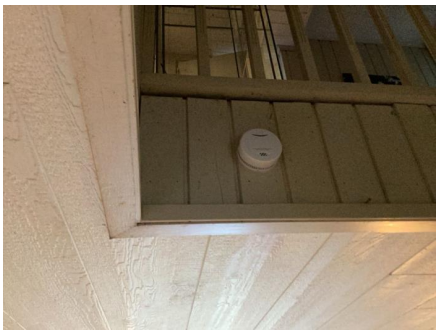
Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utkast

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Deler av synlig grunn er av fjell.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Manglende topplist.
Manglende eller grunnmursplast som går under terreng.

**Konsekvens/tiltak**
- Drenering må skiftes.

Ikke er tilstrekkelig festet/manglende topplist eller lignende kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur, som igjen kan føre til fuktskade osv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utkast

# Tilstandsrapport





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur er ikke pusset.
Enkel/dårlig fundamentering.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

Grunnmur må pusses.
Fundamentering bør utbedres.







## TG 3 Terrengforhold

Skrående terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Konsekvens/tiltak**

Utkast

# Tilstandsrapport

• Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**







## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat grunnboret brønn og eget renseanlegg for avløp.

VA ledninger og renseanlegg ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utkast

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

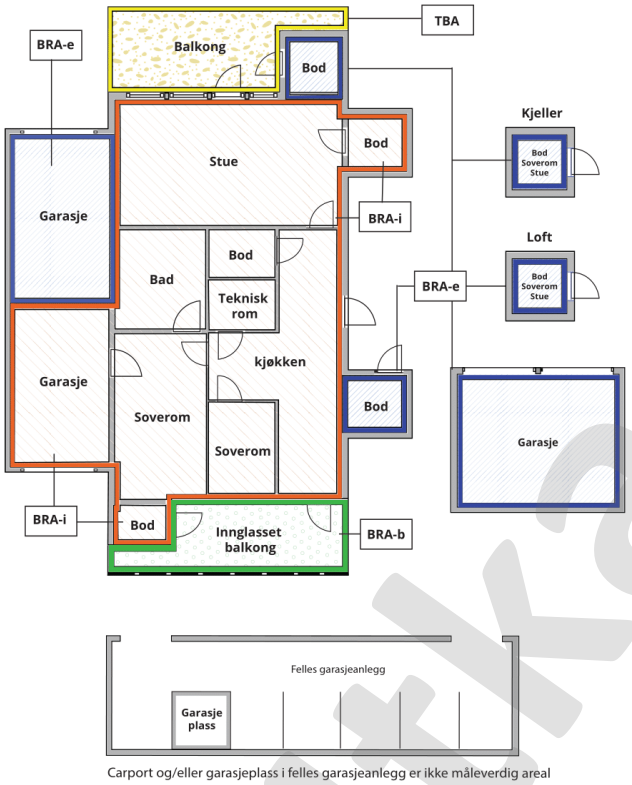
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Utkast

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Andre etasje | 116 | | | 116 | |
| Først etasje | 162 | | | 162 | |
| Kjeller | | 55 | | 55 | |
| **SUM** | **278** | **55** | | | |
| **SUM BRA** | **333** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Andre etasje | Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Gang , Soverom 3, Bibliotek , Allrom , Kontor | | |
| Først etasje | Entré , Rom under arbeid, Hall m/trapp , Soverom , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Stue/spisestue | | |
| Kjeller | | Garasje , Bod | |

**Kommentar**

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

I kjeller er det vanskelig måleforhold pga fjell og variert terreng.

Utkast

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 278 | 50 |

**Kommentar**

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.10.2024 | Ole Petter Søtorp | Takstingeniør |
| | Simon andre Næss Olsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3114 VÅLER | 121 | 4 | | 0 | 30742.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Vestre Langerødvei 18

**Hjemmelshaver**

Olsen Silje Næss, Olsen Simon André Næss

Utkast

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landlig og tilbaketrukket plassering like nord for sentrumskjernen av Svinndal i Våler, omgitt av jordsbrukslandskap og store friområder. Fasiliteter som barneskole og barnehage ligger begge ved Svinndal, underkant av 10 minutter unna med bil. Der du også finner nærbutikken Joker som holder åpent til klokken 20 mandag til lørdag.

### Adkomstvei

Privat adkomst over annen grunneieres eiendom.

Fra Mosseporten senter.
Ta 3. høyre i rundkjøringen inn på 120 / Vålerveien, kjør ca 4,5 km (obs, 2 fotobokser underveis)
Fortsett videre inn på 115 / Vålerveien, kjør 12,0 km
Sving venstre inn på Lunderveien, kjør 5,7 km
Sving venstre inn på Vestre Langerødvei, kjør 457 m
Sving høyre, kjør 2,3 km
Sving høyre, kjør 750 m, veien går videre rett bak garasje/ uthuset til nr 16.
Vestre Langerødvei slutter helt inne på tunet på småbruket.

### Tilknytning vann

Det er privat grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Det er eget renseanlegg for avløp.

### Regulering

Kommuneplan Våler 2011 - 2023. Plantype Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelse 30.06.2011
Delareal 30 742 m
Arealbruk:
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

### Om tomten

Eiet tomt på 30742 m².

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Utkast

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 600 000 | 2024 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Utkast

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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. Strakstiltak 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 brannteknisk 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.

Utkast

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller 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.

• Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Utkast

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

| Gnr. | Bnr. | Seksjonsnr. | Andelsnr. | Aksjenr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 121 | 4 | | | | |

Adresse: Vestre Langerødvei 18

Byggeår: 1934

Postnr.: 1593

Når kjøpte du boligen: mai 2024

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind forsikringr

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 33758574

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

## SELGER 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etternavn | Næss Olsen | Fornavn | Simon André |
| Ny adresse | Asakveien 61 | E-post | simonandreolsen@hotmail.com |
| | | Tel. priv. | 41277427 |
| Postnr. | 1785 Sted | Mobil | |

## SELGER 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etternavn | Næss Olsen | Fornavn | Silje |
| Ny adresse | Asakveien 61 | E-post | silnes18@gmail.com |
| | | Tel. priv. | 98495809 |
| Postnr. | 1785 Sted | Mobil | |

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Eldre bad, noe lukt. Ikke synlige skader eller målt noe fukt i tilstøtende vegg ved dusj.

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei

☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Eldre bad er bygget av tidligere eier etter den tids forskrifter.
Nytt bad etableres i dag med fagfolk i alle roller.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

På nytt bad vil alt være inntakt av membran, sluk, tettesjikt.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei

☑ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Om bad ferdigstilles etter avtale vil all dokumentasjon følge salget.

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei

☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Thorbjørnsen RØR har oppgradert deler av rørsystemet til nytt kjøkken og tilførsel til vaskerom.
Dette firmaet skal også utføre alt av vann/avløp til nytt bad.
Orginal vann-stok og rør er ikke i min kjennskap hvem som har montert.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Septikk med tilhørende renseanlegget, godkjent av kommunen i nyere tid. Dokumentasjon medfølger

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Tett og solid, tak, beslag, pipehette ++ Nedløp renner rett ut i terreng i dag.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tettet med nye pipehatter rundt begge piper i 2022.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Balkong mot dammen er sliten og må demonteres eller bygges opp på nytt.

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

El Av Sol AS har i 2024 oppgradert sikringskapet med alle nye brytere. Nye kurser til alle hvitevarer på kjøkkenet, samt

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er ikke oljetank.

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er ikke oljetank.

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjeller er stortsett tørr, noe vann inn fra siden mot tunet.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

For en del år tilbake har tidligere eier gravd rundt, montert knotteplast og lagt masser på veggene ut mot tunet.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er museaktivitet i vegger og etasjeskiller. Ikke obeservert mus inne i huset.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Ny tilstandsrapport fra Witek 2024.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Ny oppmålinger med Witek 2024.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- [x] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Beskrevet i salgsoppgaven.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- [x] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Beskrevet i salgsoppgaven.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: El Av Sol AS har i 2024 oppgradert sikringskapet med alle nye brytere. Nye kurser til alle hvitevarer p

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

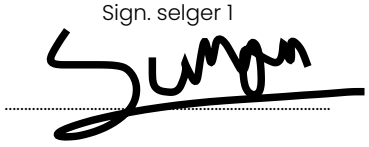
## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

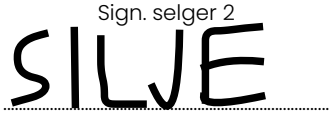
Sted / dato

Svinndal, 13.02.25

Sign. selger 1



Sign. selger 2



Witek™
TAKST OG EIENDOM

# ENERGIRAPPORT

## Bolig

## Vestre Langrødvei 18, 1593 Svinndal
## Gnr 121, Bnr 004 – 3114 Våler



Rapport dato:
**21.10.2024**

Rapport utført av
**Takstingeniør og**
**Energirådgiver Kenneth Gressløs**

Medlem av
Norsk takst

# Innhold

Innhold ..... 2

Sammendrag/konklusjon ..... 3

1.0 Oppdrag ..... 4

2.0 Eiendomsopplysninger ..... 4

3.0 Beskrivelse av bygget ..... 4

3.1 Beskrivelse av bygget, teknisk og beliggenhet ..... 5

3.2 Forutsetninger ..... 6

4.0 Kartlegging av dagens energiforbruk og energimerke ..... 6

5.0 Konklusjon ..... 8

6.0 Vedlegg ..... 8

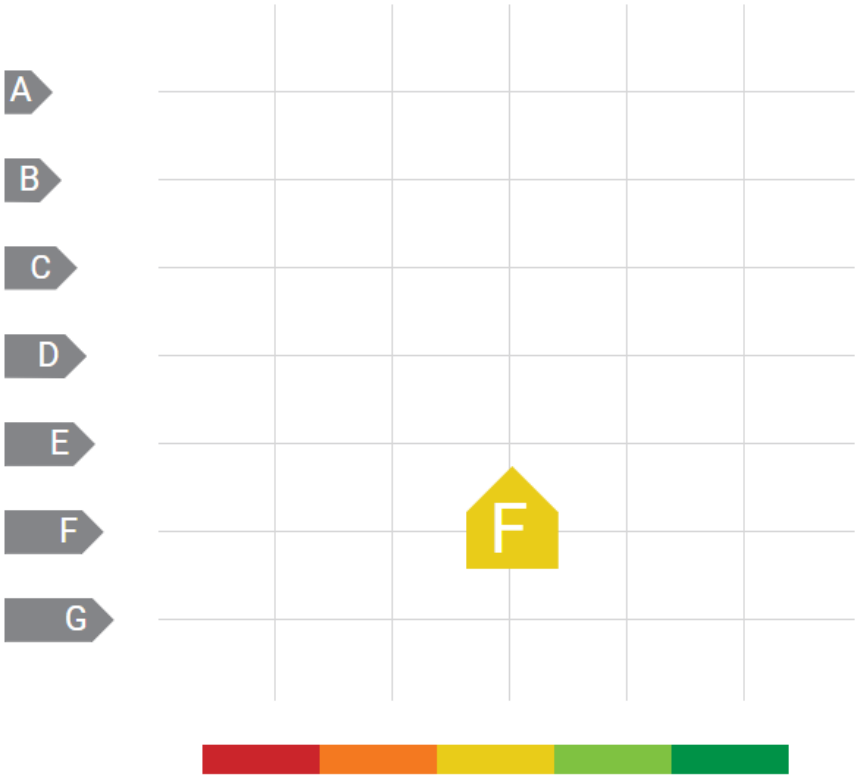
## Sammendrag/konklusjon

Oppdraget er å utføre en energirapport for Vestre Langrødvei 18, 1593 Svinndal

Bolig, martrikkeldata Gnr 121, Bnr 004 – 3114 Våler kommune.

Rapporten omfatter en analyse av boligen og beregning av energiforbruk i dagens situasjon. Ut fra dette er det beregnet energimerke for bygget.

Dagens energimerke for Vestre Langrødvei 18 er:




For øvrig henvises til dokumentasjon og beskrivelse av eiendommen i den etterfølgende rapport, med analyse av energiforbruk etc.

Sarpsborg, 21.10.2024

Takstingeniør og Energirådgiver Kenneth Gressløs

## 1.0 Oppdrag

| | | | |
|---|---|---|---|
| Takstkonsulent Energirådgiver | **Kenneth Gressløs** | | |
| Dato befart | **09.10.2024** | Rapport dato: | **21.10.2024** |
| Utførende | **Kenneth Gressløs** | | |
| Om oppdraget | Undertegnede takstingeniør har av no.bolig v/Simon Andre Næss Olsen, fått i oppdrag å foreta en energirapport for Vestre Langrødvei 18, 1593 Svinndal i Våler kommune. Energirapporten utføres for hele bygget med unntak av kjeller.<br><br>Energirapporten inneholder energimerking av boligen – basert på oppgitte opplysninger; bygningskonstruksjon, tekniske innretninger og daglig bruk. Det gjøres da en analyse av dagens energiforbruk og dagens energikilder og energitilførsel. | | |

## 2.0 Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Adresse | Vestre Langrødvei 18, 1593 Svinndal |
| Registerbetegnelse | Gnr 121, Bnr 004 – 3114 Våler |
| Bygningskategori | Bolig |
| Byggeår | 1934 |
| Saksdokumenter | • Opplysninger i mandatet<br>• Opplysninger om byggets konstruksjon, tekniske installasjoner<br>• Byggeår<br>• Tegninger<br>• Befaring |

## 3.0 Beskrivelse av bygget



Bolig over to etasjer.
Uinnredet kjeller/krypkjeller

Krypkjeller integrert garasje i kjeller er ikke med i beregningen.

Byggeår: 1934
Påbygg: 1984

## 3.1 Beskrivelse av bygget, teknisk og beliggenhet

Bygningskategori: Bolig over 2 etasjer. Krypkjeller under deler av bygget og garasje under resten.

Nedenfor er en oversikt over innhentede opplysninger, og det er gjort vurderinger av konstruksjoner, ventilasjon og type oppvarming i dag. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen – noe ligger fast inne i SIMIEN, mens andre data er hentet fra SN-SPEK 3031:2023 og NS 3031:2014.

Byggeår: 1934 og påbygd i 1984

Bygningsmateriale/ konstruksjon:

Vestre Langrødvei 18, har vegger av mur i kjeller. Yttervegger i 1. og 2. etasje antas å være av 150 mm bindingsverksvegg med isolasjon i de fleste vegger. Enkelte deler av veggene er av laftet tømmer. Veggene har vinduer og dører, mot alle himmelretninger. De fleste av vinduene er åpningsbare koblede vinduer. Fundamenter av mur. Boligen har saltak og oppbygg, med takstein. Etasjehøyder er varierende gjennom hele bygget. Oppvarming er av varmepumpe og peis/ovner, ellers elektrisitet.

Oppvarmet BRA 1. etasje: 163,0 $m^2$ med et oppvarmet luftvolum på 353,9$m^3$.
Oppvarmet BRA 2. etasje: 163,0 $m^2$ med et oppvarmet luftvolum på 235,3 $m^3$.

Oppvarming: Bygget er oppvarmet av varmepumpe, elektrisitet og ildsteder.

Ventilasjon: Det er kun naturlig ventilasjon i bygget.

Kommentarer:
Det er anslått et lekkasjetall på 6,0 luftskifter pr. time ved trykkforskjell på 50 Pa.

Byggets arealer et beregnet utfra fremlagte tegninger og oppmåling på stedet.
Vindusarealer og arealer av ytterdører - samt standard - er beregnet og vurdert ut fra byggets alder, befaring og bilder.

Bygget ligger på en åpen tomt, med vegetasjon og middels skjerming rundt.

## 3.2 Forutsetninger

Byggets konstruksjon og u-verdier antatt ut fra byggets alder.

## 4.0 Kartlegging av dagens energiforbruk og energimerke

Energimerket og andre data i denne rapporten er beregnet ut fra opplysninger som er lagt inn i SIMIEN etter en kartlegging av bygget.

**Hovedtall for dagens energiforbruk** - se vedlegg
«Årssimulering - Vestre Langrødvei 18»:

**Energibudsjett(netto energibehov)**

| Energipost | Energibehov [kWh] | Spesifikt energibehov [kWh/m²] |
|---|---|---|
| 1a Romoppvarming | 89119 | 273.4 |
| 1b Ventilasjonsvarme | 0 | 0.0 |
| 2 Varmtvann | 9710 | 29.8 |
| 3a Romkjøling | 0 | 0.0 |
| 3b Ventilasjonskjøling | 0 | 0.0 |
| 4a Vifter | 0 | 0.0 |
| 4b Pumper | 0 | 0.0 |
| 5 Belysning | 3713 | 11.4 |
| 6 Teknisk utstyr | 5712 | 17.5 |
| Sum 1-6 | 108253 | 332.1 |

**Beregnet totalt energibehov for bygget: 108.253 kWh pr. år.**

Det gjøres oppmerksom på at tallene i årssimuleringen, viser totale behov for energi ved å opprettholde 22°C inne, i hele bygget, gjennom hele året. Dette er ikke kjøpt energi.

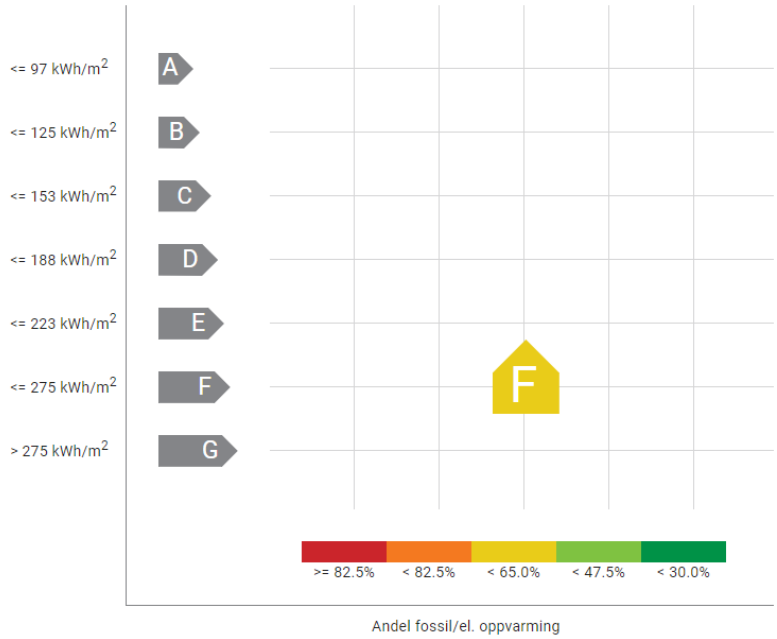
Energimerket i denne rapporten er beregnet ut fra opplysninger som er lagt inn i SIMIEN etter en kartlegging av bygget.

**Hovedtall for energimerke** - se vedlegg
«Energimerke - Vestre Langrødvei 18»:

**Beregnet årlig energibruk (levert energi)**

| Beskrivelse | Verdi [kWh] |
|---|---|
| Elektrisitet | 55324 |
| Olje (fossil ) | 0 |
| Gass (fossil ) | 0 |
| Fjernvarme | 0 |
| Biobrensel | 26320 |
| Annen energivare | 0 |
| Total energibruk | 81644 |

Merk at det vil være forskjell i beregnet energibruk mellom årssimulering og energimerke. Dette har sammenheng med at energimerkingen kjøres med normert klima (Oslo klima) og inne-temperatur (snitt på 20,3 grader). Årssimuleringen kjøres med lokalt klima og standard inne-temperatur fra NSPEK3031:2023 (22 grader).




Energimerket angir bygningens energistandard.
Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figur over og i vedlegg. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter (andel el. og fossilt), og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygget er energieffektivt, mens G betyr at bygget er lite energieffektivt. Eksempel: En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Det er energimerke som legges til grunn ved evt søknad om støtte for tiltak hos Enova.
Se vedlagt skjema for kriterier til støtte.

## 5.0 Konklusjon

Ved gjennomgang av energimerke og årssimulering er det tydelig at det er mulig å effektivisere bygningen. Dette kan gjøres via forskjellige tiltak.
Tiltak, som vil være naturlig å anbefale, å simulere vil være; etterisolering av tak, bytte av vinduer, varmepumpe i 2. etasje og balansert ventilasjon.
Andre tiltak som kan tas med er solcellepaneler og borrebrønn

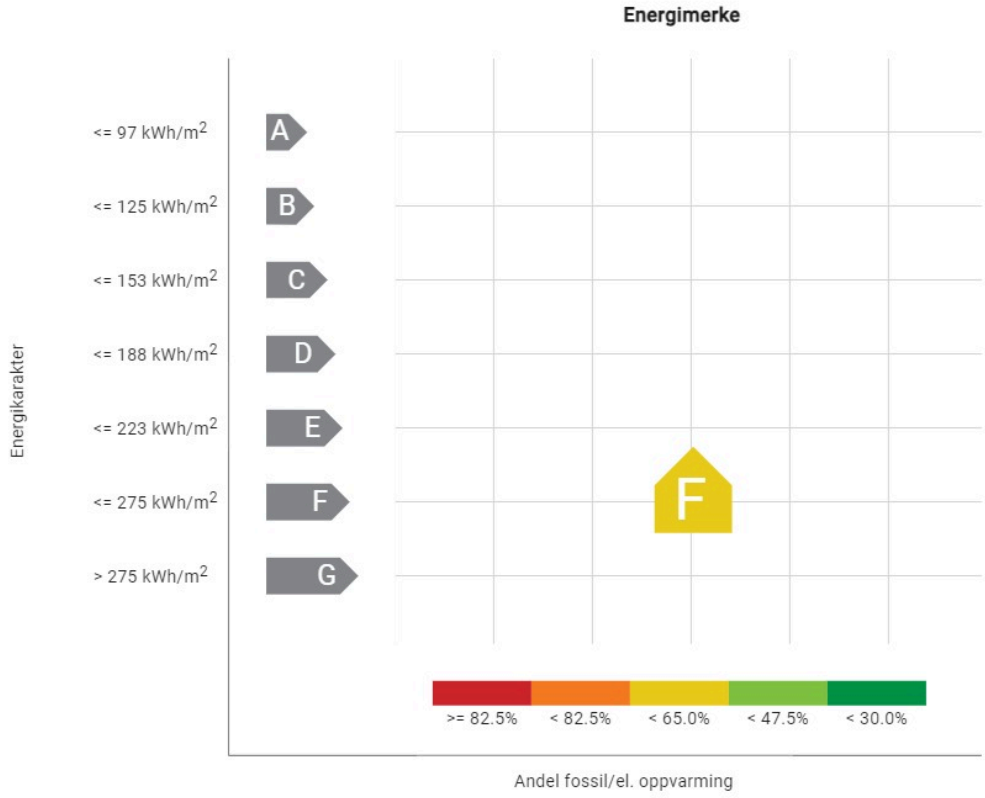
En fornuftig fremgangsmåte for dette, er å se på tiltakene som kan passe til fremdriften under renovering. Budsjett for renovering og hvilken rekkefølge på vedlikeholdsbehovet som er nødvendig er også viktige faktorer for simuleringen.

Bygget er nå registrert i Enova med dagen energimerke.

## 6.0 Vedlegg

- Energimerke - Vestre Langrødvei 18
- Årssimulering - Vestre Langrødvei 18

Simuleringstype : Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt : 11:08:21 21.10.2024
Versjon: 7.051
Bruker: Kenneth Gressløs
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn : no.bolig
Navn: Energimerke




Beregnet levert energi normalisert klima: 250 kWh/m$^2$
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 57.8 %

Simuleringstype : Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt : 11:08:21 21.10.2024
Versjon: 7.051
Bruker: Kenneth Gressløs
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn : no.bolig
Navn: Energimerke

## Beregnet årlig energibruk (levert energi)

| Beskrivelse | Verdi [kWh] |
|---|---|
| Elektrisitet | 55324 |
| Olje (fossil ) | 0 |
| Gass (fossil ) | 0 |
| Fjernvarme | 0 |
| Biobrensel | 26320 |
| Annen energivare | 0 |
| Total energibruk | 81644 |

## Soner inkludert i evalueringen

| Inkluderte soner |
|---|
| Etasje 1 |
| Etasje 2 |

## Inndata simulering

| Beskrivelse | Verdi |
|---|---|
| Ansvarlig energirådgiver | Kenneth Gressløs |
| Ansvarlig firma | Witek AS |
| Eksisterende bygning, byggeår | 1984 |

## Dokumentasjon av sentrale inndata (1 av 3)

| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
|---|---|---|
| Areal yttervegger [m²] | 221.1 | |
| Areal tak [m²] | 203.0 | |
| Areal gulv [m²] | 163.0 | |
| Areal vinduer og ytterdører [m²] | 42.9 | |
| Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²] | 326.0 | |
| Oppvarmet luftvolum [m³] | 589.2 | |
| U-verdi yttervegger [W/m²K] | 0.31 | |
| U-verdi tak [W/m²K] | 0.60 | |
| U-verdi gulv [W/m²K] | 0.98 | |
| U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K] | 2.19 | |
| Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%] | 13.2 | |
| Normalisert kuldebroverdi [W/m²K] | 0.06 | |
| Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K] | 33 | |
| Lekkasjetall (n50) [1/h] | 6.00 | |
| Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%] | 0.0 | |

## Dokumentasjon av sentrale inndata (2 av 3)

| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
|---|---|---|
| Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%] | 0.0 | |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s] | 0.00 | |
| Luftmengde i driftstiden [m³/hm²] | 1.20 | |
| Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²] | 0.00 | |
| Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg | 1.79 | |
| Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²] | 43 | |
| Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C] | 20.3 | |
| Systemeffektfaktor kjøling (EER) | 0.00 | |
| Settpunkttemperatur for romkjøling [°C] | 22.0 | |
| Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²] | 0 | |
| Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)] | 0.00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)] | 0.00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)] | 0.00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)] | 0.00 | |
| Driftstid oppvarming (timer) | 16.0 | |

## Dokumentasjon av sentrale inndata (3 av 3)

| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
|---|---|---|
| Driftstid kjøling (timer) | 0.0 | |
| Driftstid ventilasjon (timer) | 24.0 | |
| Driftstid belysning (timer) | 17.0 | |
| Driftstid utstyr (timer) | 17.0 | |
| Driftstid varmtvann (timer) | 24.0 | |
| Oppholdstid personer (timer) | 24.00 | |
| Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²] | 1.95 | |
| Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²] | 1.95 | |
| Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²] | 3.00 | |
| Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²] | 1.80 | |
| Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²] | 5.10 | |
| Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²] | 0.00 | |
| Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²] | 1.50 | |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming : | 0.50 | |
| Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer | 0.19 | |
| Solskjermingsfaktor horisont/bygningsutspring | 0.73 | |

## Inndataverdierfasader

| Sone/Navn/Konstruksjon | U-verdi [W/m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 1/Fasade Nord/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 33.8 |
| Etasje 1/Fasade Sør/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 32.1 |
| Etasje 1/Fasade Vest/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 17.0 |
| Etasje 1/Fasade Øst/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 17.4 |
| Etasje 2/Fasade Nord/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 39.4 |
| Etasje 2/Fasade Sør/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 38.2 |
| Etasje 2/Fasade Vest/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 23.0 |
| Etasje 2/Fasade Øst/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 20.2 |
| Sum/snitt | 0.31 | 221.1 |

## Inndataverdiervinduer

| Sone/Fasade/Navn/Type | U-verdi [W/m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 1/Fasade Nord/Vindu 11x6/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.37 | 1.3 |
| Etasje 1/Fasade Nord/Vindu 8x15/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 3.6 |
| Etasje 1/Fasade Nord/Vindu 11x11/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.22 | 1.2 |
| Etasje 1/Fasade Sør/Vindu 8x15/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 4.8 |
| Etasje 1/Fasade Sør/Vindu 11x6/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.37 | 0.7 |
| Etasje 1/Fasade Sør/Balkong skyvedør 22x20/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.13 | 4.4 |
| Etasje 1/Fasade Vest/Vindu 8x15/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 6.0 |
| Etasje 1/Fasade Øst/Vindu 11x11/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.22 | 1.2 |
| Etasje 1/Fasade Øst/Balkong skyvedør 22x20/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.13 | 4.4 |
| Etasje 2/Fasade Nord/Vindu 8x8/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.36 | 2.6 |
| Etasje 2/Fasade Sør/Vindu 8x8/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.36 | 3.8 |
| Etasje 2/Fasade Vest/Balkongdør 8x20/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.04 | 1.6 |
| Etasje 2/Fasade Vest/Vindu 8x11/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 2.4 |
| Etasje 2/Fasade Øst/Balkongdør 8x20/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.04 | 1.6 |
| Etasje 2/Fasade Øst/Vindu 8x11/2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 1.2 |
| Sum/snitt | 2.23 | 40.8 |

## Inndataverdierytterdører

| Sone/Fasade/Navn/Type | U-verdi [W/m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 1/Fasade Nord/Ytterdør/Normal dør | 1.60 | 2.1 |

## Inndataverdiergulv

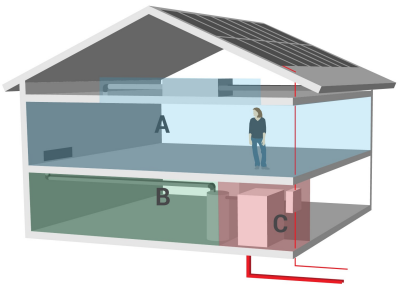
| Sone/Navn/Konstruksjon | U-verdi [W/m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 1/Gulv/Porbetong/Siporex (Custom) | 0.25 | 69.0 |
| Etasje 1/Gulv/Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.50 | 44.0 |
| Etasje 1/Gulv/Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 2.60 | 50.0 |
| Sum/snitt | 1.04 | 163.0 |

## Inndataverdiertak

| Sone/Navn/Konstruksjon | U-verdi [W/m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 2/Tak mot Nord/Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.60 | 71.5 |
| Etasje 2/Oppløft mot Nord/Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.60 | 30.0 |
| Etasje 2/Tak mot Sør/Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.60 | 71.5 |
| Etasje 2/Oppløft mot Sør/Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.60 | 30.0 |
| Sum/snitt | 0.60 | 203.0 |

Simuleringstype : Årssimulering
Simuleringstidspunkt : 11:08:44 21.10.2024
Versjon: 7.051
Bruker: Kenneth Gressløs
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn : no.bolig
Navn: Årssimulering

## Energiflyt




| | |
|---|---|
| A: Netto energibehov (oppvarming , internlaster , ventilasjon ): | 332.1 KWh/m$^2$ |
| B: Brutto energibehov (netto + akkumuleringstap og distribusjonstap ): | 332.1 KWh/m$^2$ |
| C: Levert energi (kjøpte energivarer): | 306.3 KWh/m$^2$ |
| C: Eksportert energi til nett (fra solpaneler og vindturbiner ): | -0.0 KWh/m$^2$ |
| C: Netto levert energi (levert - eksportert ): | 306.3 KWh/m$^2$ |

## Energibudsjett(netto energibehov)

| Energipost | Energibehov [kWh] | Spesifikt energibehov [kWh/m²] |
|---|---|---|
| 1a Romoppvarming | 89119 | 273.4 |
| 1b Ventilasjonsvarme | 0 | 0.0 |
| 2 Varmtvann | 9710 | 29.8 |
| 3a Romkjøling | 0 | 0.0 |
| 3b Ventilasjonskjøling | 0 | 0.0 |
| 4a Vifter | 0 | 0.0 |
| 4b Pumper | 0 | 0.0 |
| 5 Belysning | 3713 | 11.4 |
| 6 Teknisk utstyr | 5712 | 17.5 |
| Sum 1-6 | 108253 | 332.1 |

## Distribusjons- og akkumuleringstap

| Energipost | Tap [kWh] | Spesifikt tap [kWh/m²] |
|---|---|---|
| 1a Romoppvarmingssystem | 0 | 0.0 |
| 1b Ventilasjonsvarmesystem | 0 | 0.0 |
| 2 Varmtvannssystem | 0 | 0.0 |
| 3a Romkjølingssystem | 0 | 0.0 |
| 3b Ventilasjonskjøling | 0 | 0.0 |
| Totalt tap sum 1-3 | 0 | 0.0 |

## Brutto energibehov

| Energipost | Energibehov [kWh] | Spesifikt energibehov [kWh/m²] |
|---|---|---|
| 1a Romoppvarming | 89119 | 273.4 |
| 1b Ventilasjonsvarme | 0 | 0.0 |
| 2 Varmtvann | 9710 | 29.8 |
| 3a Romkjøling | 0 | 0.0 |
| 3b Ventilasjonskjøling | 0 | 0.0 |
| 4a Vifter | 0 | 0.0 |
| 4b Pumper | 0 | 0.0 |
| 5 Belysning | 3713 | 11.4 |
| 6 Teknisk utstyr | 5712 | 17.5 |
| Sum 1-6 | 108253 | 332.1 |

## Energiflyt

| Energipost | Netto [kWh/m²] | Distr. [kWh/m²] | Brutto [kWh/m²] | Virk/SCOP/SEER | Tilført [kWh/m²] |
|---|---|---|---|---|---|
| 1a Romoppvarming | 273.4 | 0.0 | 273.4 | 1.10 | 247.6 |
| 1b Ventilasjonsvarme | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 2 Varmtvann | 29.8 | 0.0 | 29.8 | 1.00 | 29.8 |
| 3a Romkjøling | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 3b Ventilasjonskjøling | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 4a Vifter | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 4b Pumper | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 5 Belysning | 11.4 | 0.0 | 11.4 | 1.00 | 11.4 |
| 6 Teknisk utstyr | 17.5 | 0.0 | 17.5 | 1.00 | 17.5 |
| Sum 1-6 | 332.1 | 0.0 | 332.1 | 1.08 | 306.3 |

## Levert og eksportert energi

| Energikilde | Levert/eksportert [kWh] | Spesifikk levert/eksportert [kWh/m²] |
|---|---|---|
| 1a El. spesifikke poster | 9424 | 28.9 |
| 1b El. til oppvarmingsanlegg | 55488 | 170.2 |
| 1c El. til kjølesystem | 0 | 0.0 |
| 1d El. produksjon til egenbruk | 0 | 0.0 |
| 2 Fossil olje | 0 | 0.0 |
| 3 Fossil gass | 0 | 0.0 |
| 4a Fast biobrensel | 34932 | 107.2 |
| 4b Flytende biobrensel | 0 | 0.0 |
| 4c Biobrensel i gassform | 0 | 0.0 |
| 5 Fjernvarme | 0 | 0.0 |
| 6 Fjernkjøling | 0 | 0.0 |
| 7 Annen | 0 | 0.0 |
| Sum levert energi | 99845 | 306.3 |
| 8 El. produksjon til eksport | 0 | 0.0 |
| Sum netto levert | 99845 | 306.3 |

## Primærenergi

| Energikilde | Levert/eksportert [kWh] | Spesifikk levert/eksportert [kWh/m²] |
|---|---|---|
| 1a El. spesifikke poster | 9424 | 28.9 |
| 1b El. til oppvarmingsanlegg | 55488 | 170.2 |
| 1c El. til kjølesystem | 0 | 0.0 |
| 1d El. produksjon til egenbruk | 0 | 0.0 |
| 2 Fossil olje | 0 | 0.0 |
| 3 Fossil gass | 0 | 0.0 |
| 4a Fast biobrensel | 12925 | 39.6 |
| 4b Flytende biobrensel | 0 | 0.0 |
| 4c Biobrensel i gassform | 0 | 0.0 |
| 5 Fjernvarme | 0 | 0.0 |
| 6 Fjernkjøling | 0 | 0.0 |
| 7 Annen | 0 | 0.0 |
| Sum levert energi | 77838 | 238.8 |
| 8 El. produksjon til eksport | 0 | 0.0 |
| Sum netto levert | 77838 | 238.8 |

## Årlige utslipp av CO2

| Energitype | Utslipp [kg] | Spesifikt utslipp [kg/m²] |
|---|---|---|
| 1a El. spesifikke poster | 1225 | 3.8 |
| 1b El. til oppvarmingsanlegg | 7213 | 22.1 |
| 1c El. til kjølesystem | 0 | 0.0 |
| 1d El. produksjon til egenbruk | 0 | 0.0 |
| 2 Fossil olje | 0 | 0.0 |
| 3 Fossil gass | 0 | 0.0 |
| 4a Fast biobrensel | 524 | 1.6 |
| 4b Flytende biobrensel | 0 | 0.0 |
| 4c Biobrensel i gassform | 0 | 0.0 |
| 5 Fjernvarme | 0 | 0.0 |
| 6 Fjernkjøling | 0 | 0.0 |
| 7 Annen | 0 | 0.0 |
| Sum levert energi | 8963 | 27.5 |
| 8 El. produksjon til eksport | 0 | 0.0 |
| Sum netto levert | 8963 | 27.5 |

## Årlig kostnad kjøpt energi

| Energitype | Energikostnad [kr] | Spesifikk energikostnad [kr/m²] |
|---|---|---|
| 1a El. spesifikke poster | 14136 | 43.4 |
| 1b El. til oppvarmingsanlegg | 83232 | 255.3 |
| 1c El. til kjølesystem | 0 | 0.0 |
| 1d El. produksjon til egenbruk | 0 | 0.0 |
| 2 Fossil olje | 0 | 0.0 |
| 3 Fossil gass | 0 | 0.0 |
| 4a Fast biobrensel | 69864 | 214.3 |
| 4b Flytende biobrensel | 0 | 0.0 |
| 4c Biobrensel i gassform | 0 | 0.0 |
| 5 Fjernvarme | 0 | 0.0 |
| 6 Fjernkjøling | 0 | 0.0 |
| 7 Annen | 0 | 0.0 |
| Sum levert energi | 167233 | 513.0 |
| 8 El. produksjon til eksport | 0 | 0.0 |
| Sum netto levert | 167233 | 513.0 |
| Effektledd el. | 0 | 0.0 |
| Totale energikostnader | 167233 | 513.0 |

## Månedlige temperaturdata [°C]

| Måned | Midlere ute | Maks. ute | Min. ute | Maks. | Sone | Min. | Sone |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Januar | -5.0 | 3.7 | -17.6 | 22.7 | Etasje 2 | 22.0 | Etasje 1 |
| Februar | -5.0 | 4.2 | -16.7 | 22.7 | Etasje 2 | 22.7 | Etasje 1 |
| Mars | -0.8 | 8.8 | -11.7 | 22.7 | Etasje 2 | 22.7 | Etasje 1 |
| April | 3.9 | 12.4 | -4.5 | 22.7 | Etasje 2 | 22.7 | Etasje 1 |
| Mai | 10.3 | 19.9 | 1.9 | 24.7 | Etasje 1 | 22.7 | Etasje 2 |
| Juni | 14.6 | 24.1 | 6.5 | 27.8 | Etasje 1 | 22.7 | Etasje 2 |
| Juli | 16.0 | 25.3 | 8.5 | 27.7 | Etasje 1 | 22.7 | Etasje 1 |
| August | 14.8 | 23.0 | 7.4 | 27.5 | Etasje 1 | 22.7 | Etasje 2 |
| September | 10.3 | 18.6 | 3.4 | 24.5 | Etasje 1 | 22.7 | Etasje 2 |
| Oktober | 6.0 | 13.1 | -1.7 | 22.7 | Etasje 1 | 22.7 | Etasje 1 |
| November | 0.3 | 8.0 | -7.7 | 22.7 | Etasje 2 | 22.7 | Etasje 1 |
| Desember | -3.4 | 5.3 | -14.5 | 22.7 | Etasje 2 | 22.7 | Etasje 2 |

## Dokumentasjon av sentrale inndata (1 av 3)

| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
|---|---|---|
| Areal yttervegger [m²] | 221.1 | |
| Areal tak [m²] | 203.0 | |
| Areal gulv [m²] | 163.0 | |
| Areal vinduer og ytterdører [m²] | 42.9 | |
| Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²] | 326.0 | |
| Oppvarmet luftvolum [m³] | 589.2 | |
| U-verdi yttervegger [W/m²K] | 0.31 | |
| U-verdi tak [W/m²K] | 0.60 | |
| U-verdi gulv [W/m²K] | 0.98 | |
| U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K] | 2.19 | |
| Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%] | 13.2 | |
| Normalisert kuldebroverdi [W/m²K] | 0.06 | |
| Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K] | 33 | |
| Lekkasjetall (n50) [1/h] | 6.00 | |
| Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%] | 0.0 | |

## Dokumentasjon av sentrale inndata (2 av 3)

| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
|---|---|---|
| Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%] | 0.0 | |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s] | 0.00 | |
| Luftmengde i driftstiden [m³/hm²] | 1.20 | |
| Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²] | 0.00 | |
| Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg | 1.81 | |
| Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²] | 43 | |
| Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C] | 22.0 | |
| Systemeffektfaktor kjøling (EER) | 0.00 | |
| Settpunkttemperatur for romkjøling [°C] | 0.0 | |
| Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²] | 0 | |
| Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)] | 0.00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)] | 0.00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)] | 0.00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)] | 0.00 | |
| Driftstid oppvarming (timer) | 16.0 | |

## Dokumentasjon av sentrale inndata (3 av 3)

| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
|---|---|---|
| Driftstid kjøling (timer) | 0.0 | |
| Driftstid ventilasjon (timer) | 24.0 | |
| Driftstid belysning (timer) | 16.0 | |
| Driftstid utstyr (timer) | 16.0 | |
| Driftstid varmtvann (timer) | 24.0 | |
| Oppholdstid personer (timer) | 24.00 | |
| Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²] | 1.95 | |
| Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²] | 1.95 | |
| Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²] | 3.00 | |
| Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²] | 1.80 | |
| Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²] | 3.40 | |
| Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²] | 0.00 | |
| Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²] | 1.50 | |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming : | 0.50 | |
| Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer | 0.19 | |
| Solskjermingsfaktor horisont / bygningsutspring | 0.73 | |

## Inndataverdier fasader

| Sone/Navn/Konstruksjon | U-verdi [W/m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 1/Fasade Nord/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 33.8 |
| Etasje 1/Fasade Sør/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 32.1 |
| Etasje 1/Fasade Vest/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 17.0 |
| Etasje 1/Fasade Øst/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 17.4 |
| Etasje 2/Fasade Nord/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 39.4 |
| Etasje 2/Fasade Sør/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 38.2 |
| Etasje 2/Fasade Vest/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 23.0 |
| Etasje 2/Fasade Øst/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 150 mm isolasjon (Lambda 35) | 0.31 | 20.2 |
| Sum/snitt | 0.31 | 221.1 |

## Inndataverdiervinduer

| Sone/ Fasade/ Navn/ Type | U-verdi [W/ m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 1/ Fasade Nord/ Vindu 11x6/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.37 | 1.3 |
| Etasje 1/ Fasade Nord/ Vindu 8x15/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 3.6 |
| Etasje 1/ Fasade Nord/ Vindu 11x11/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.22 | 1.2 |
| Etasje 1/ Fasade Sør/ Vindu 8x15/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 4.8 |
| Etasje 1/ Fasade Sør/ Vindu 11x6/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.37 | 0.7 |
| Etasje 1/ Fasade Sør/ Balkong skyvedør 22x20/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.13 | 4.4 |
| Etasje 1/ Fasade Vest/ Vindu 8x15/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 6.0 |
| Etasje 1/ Fasade Øst/ Vindu 11x11/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.22 | 1.2 |
| Etasje 1/ Fasade Øst/ Balkong skyvedør 22x20/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.13 | 4.4 |
| Etasje 2/ Fasade Nord/ Vindu 8x8/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.36 | 2.6 |
| Etasje 2/ Fasade Sør/ Vindu 8x8/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.36 | 3.8 |
| Etasje 2/ Fasade Vest/ Balkongdør 8x20/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.04 | 1.6 |
| Etasje 2/ Fasade Vest/ Vindu 8x11/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 2.4 |
| Etasje 2/ Fasade Øst/ Balkongdør 8x20/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.04 | 1.6 |
| Etasje 2/ Fasade Øst/ Vindu 8x11/ 2-lag glass, + 1 koblet glass, luft | 2.24 | 1.2 |
| Sum/ snitt | 2.23 | 40.8 |

## Inndataverdierytterdører

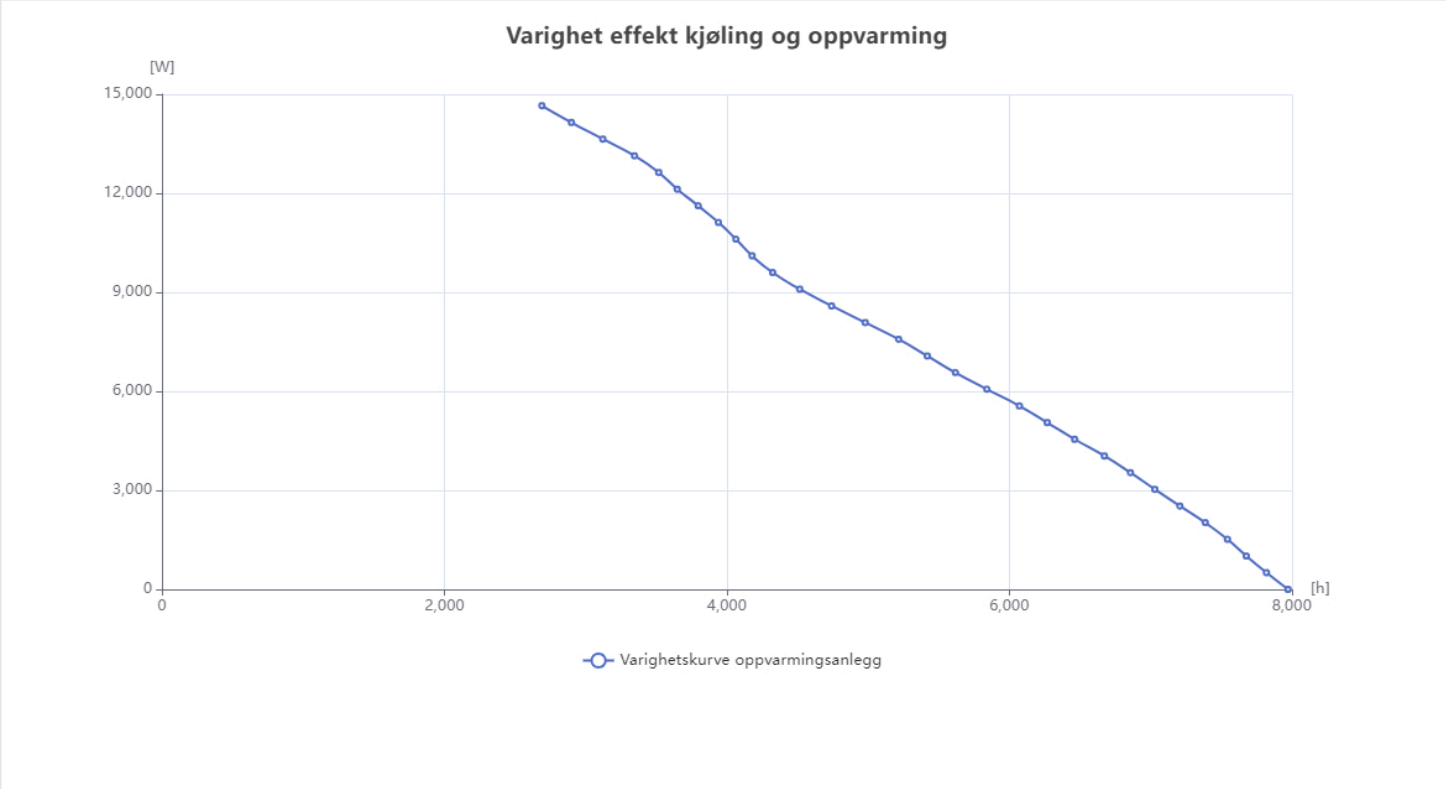
| Sone/ Fasade/ Navn/ Type | U-verdi [W/ m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 1/ Fasade Nord/ Ytterdør/ Normal dør | 1.60 | 2.1 |

## Inndataverdiergulv

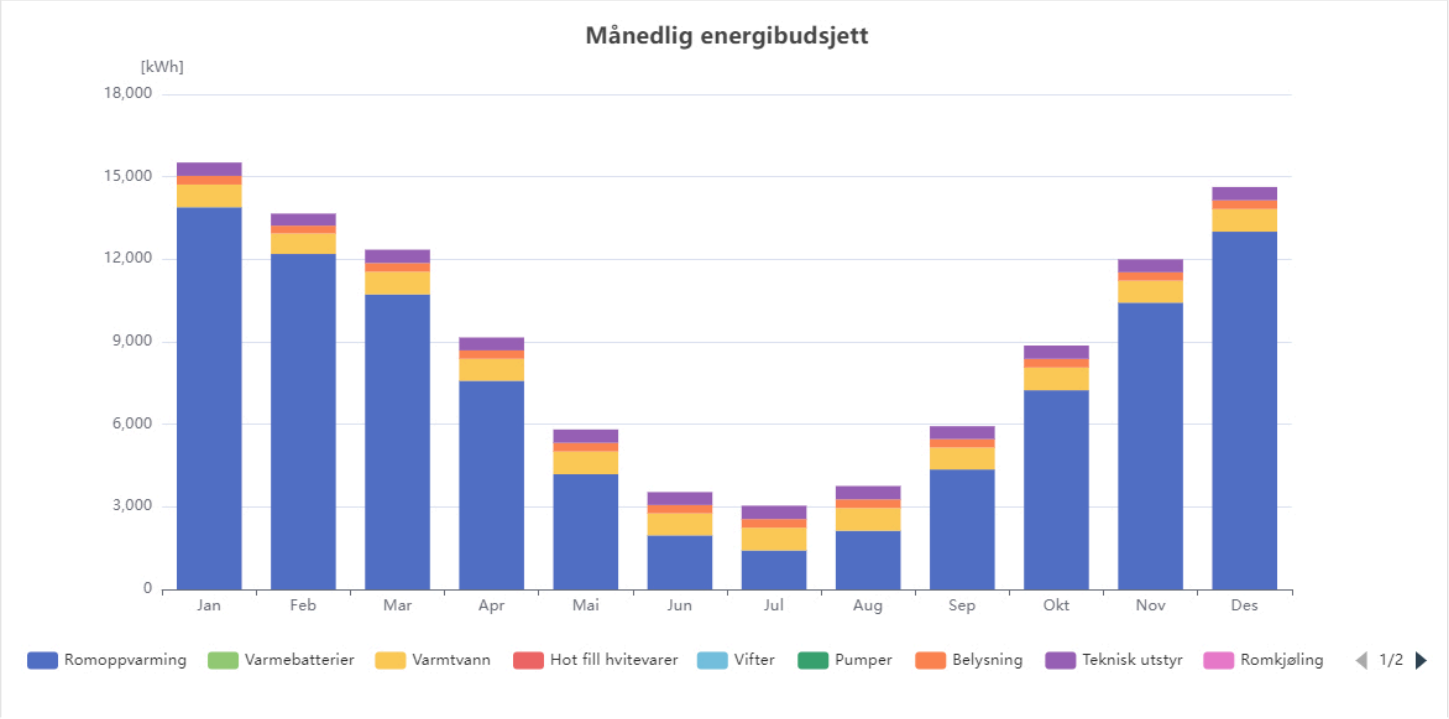
| Sone/ Navn/ Konstruksjon | U-verdi [W/ m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 1/ Gulv / Porbetong / Siporex (Custom) | 0.25 | 69.0 |
| Etasje 1/ Gulv / Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.50 | 44.0 |
| Etasje 1/ Gulv / Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 2.60 | 50.0 |
| Sum/ snitt | 1.04 | 163.0 |

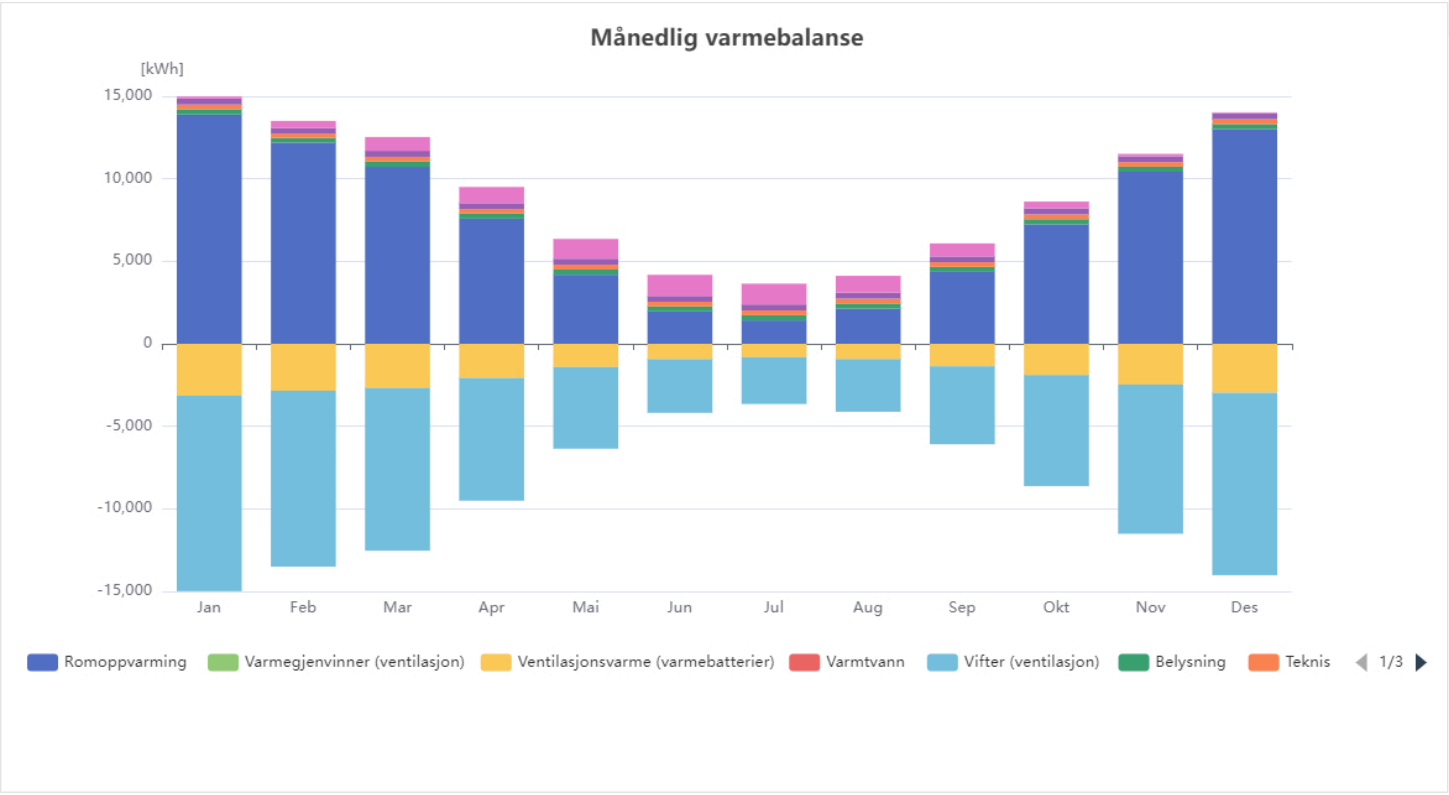
## Inndataverdiertak

| Sone/ Navn/ Konstruksjon | U-verdi [W/ m²K] | Areal [m²] |
|---|---|---|
| Etasje 2/ Tak mot Nord/ Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.60 | 71.5 |
| Etasje 2/ Oppløft mot Nord/ Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.60 | 30.0 |
| Etasje 2/ Tak mot Sør/ Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.60 | 71.5 |
| Etasje 2/ Oppløft mot Sør/ Standard for byggeår fra SN-NSPEK3031:2023 (Custom) | 0.60 | 30.0 |
| Sum/ snitt | 0.60 | 203.0 |


Varighet effekt kjøling og oppvarming
[W]
15,000
12,000
9,000
6,000
3,000
0
0
2,000
4,000
6,000
8,000
[h]
Varighetskurve oppvarmingsanlegg

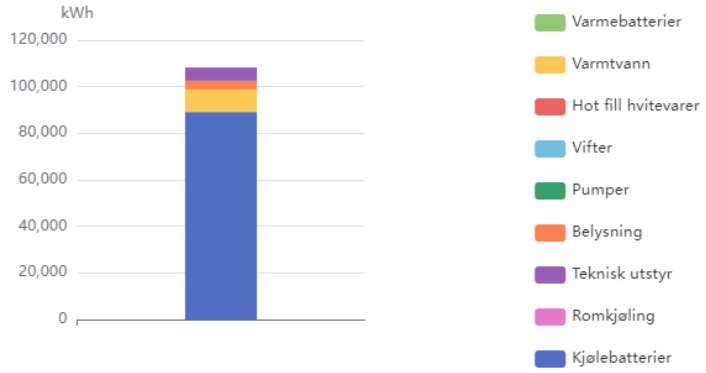
Simuleringstype : Årssimulering
Simuleringstidspunkt : 11:08:44 21.10.2024
Versjon: 7.051
Bruker: Kenneth Gressløs
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn : no.bolig
Navn: Årssimulering



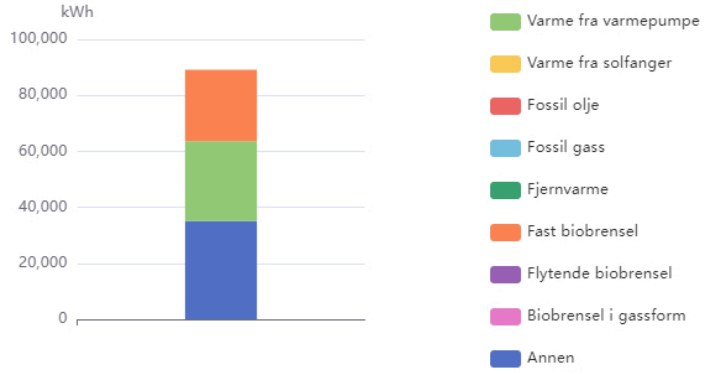
Simuleringstype : Årssimulering
Simuleringstidspunkt : 11:08:44 21.10.2024
Versjon: 7.051
Bruker: Kenneth Gressløs
Selskap: Witek AS
Prosjektnavn : no.bolig
Navn: Årssimulering

## Fordeling energibudsjett



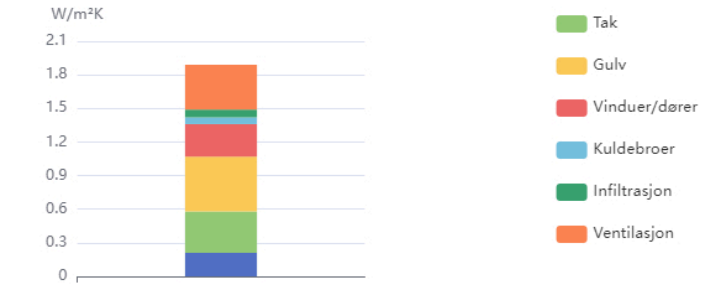

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 89119.2 kWh |
| Varmebatterier | 0.0 kWh |
| Varmtvann | 9709.6 kWh |
| Hot fill hvitevarer | 0.0 kWh |
| Vifter | 0.0 kWh |
| Pumper | 0.0 kWh |
| Belysning | 3713.0 kWh |
| Teknisk utstyr | 5711.5 kWh |
| Romkjøling | 0.0 kWh |
| Kjølebatterier | 0.0 kWh |
| **Total** | **108253.3 kWh** |

## Andeler oppvarming




| | |
|---|---|
| Varme fra direkte el. | 35136.4 kWh |
| Varme fra varmepumpe | 28482.6 kWh |
| Varme fra solfanger | 0.0 kWh |
| Fossil olje | 0.0 kWh |
| Fossil gass | 0.0 kWh |
| Fjernvarme | 0.0 kWh |
| Fast biobrensel | 25500.5 kWh |
| Flytende biobrensel | 0.0 kWh |
| Biobrensel i gassform | 0.0 kWh |
| Annen | 0.0 kWh |
| **Total** | **89119.5 kWh** |

## Fordeling varmetapstall




| | |
|---|---|
| Yttervegger | 0.21 W/m²K |
| Tak | 0.37 W/m²K |
| Gulv | 0.49 W/m²K |
| Vinduer/dører | 0.29 W/m²K |
| Kuldebroer | 0.06 W/m²K |
| Infiltrasjon | 0.07 W/m²K |
| Ventilasjon | 0.40 W/m²K |
| **Total** | **1.8900000000000001 W/m²K** |