

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Blåveisstien 5 , 1866 BÅSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 758, bnr. 335

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 13700-1098

PropCloud ref nr: DQ7885

Autorisert foretak: A Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alexander Adriansen



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

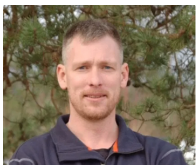


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

## A Takst As



Rapportansvarlig

*Alexander Adriansen*

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på ett plan omsøkt i 2016, ferdigstilt i 2017.

Eiendommen har en tilhørende frittliggende garasje. Boligen har generalt en standard som reflekterer byggeåret, boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer. Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.

Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner. Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:

Gulv på grunn av støpt betong, med ringmur har isolerte elementer.

Yttervegger av tradisjonelt isolert bindingsverk av trevirke med tilhørende utvendig liggende overflatebehandlet trevirke. Valm takkonstruksjon av trevirke med tilhørende taktekkning av betongtakstein.

Det er utvendig terrasse mot Sørvest, anlagt på fylte masser. Malte 3-lags trevinduer med tilhørende balkongdører.

## Enebolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret. .

Pipen er helbeslått, stigetrinn er montert på takfasade mot Vest. Nedløp er ført til rør i grunnen uten løvsil.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledningen er visuelt befar og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befar uten inngrep i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loftet er utført som kaldt uluftet loft, det er adkomst til å inspisere deler av konstruksjonen ved overbyggt terrasse, men det er ikke

muligheter for inspeksjon av resterende kaldt loft over oppvarmet bolig.

TGIU på bakgrunn av manglende adkomst for inspeksjon. Det anbefales å etablere mulighet for jevnlig inspeksjon av kaldt loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre fra vaskerom.

Bygningen har malt dobbelt balkongdør i tre fra stue

Det er utvendig platting på mark, med adkomst fra stue. Platting av impregnert tre konstruksjon anlagt på oppfylte masser. Det er spalte lagt terrassebord av impregnert materiale med tilhørende rekkverk av trevirke med stående bordkledning. Plattingen er delvis overbyggt av utkraget hovedtak. Det er luke i gulv for inspeksjon/mindre lagring.

Balkongen er målt til 51m<sup>2</sup> og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er utvendig platting på mark, ved inngang. Platting av impregnert tre konstruksjon anlagt på oppfylte masser. Det er takoverbygg for platting/inngangsparti. Enkelte terrassebord er enkelt festet, som følge av underliggende tekniske føringer til garasje.

Balkongen er målt til 9,5m<sup>2</sup> og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er påbegynnende vær slitasje på plattingen, vedlikehold må forventes i nær fremtid, dette til orientering.

Det er utvendig platting på mark, mot Nord med grillhytte. Platting av impregnert tre konstruksjon anlagt på fjell. Det er tilhørende rekkverk av trevirke mot Sør og Øst.

Balkongen er målt til 27m<sup>2</sup> og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, parkett/laminat på gulv og malt panel i himling.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Entrè	- 7,2m <sup>2</sup>	- Laminat på gulv, malt vegg og malt panel i himling.
Toalettrom	- 2m <sup>2</sup>	- Laminat på gulv, malt vegg/panel og malt panel i himling.
Stue/kjøkken	- 53m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, malt vegg/tapet og malt panel i himling.
Soverom	- 7,2m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, malt vegg og malt panel i himling.
Vaskerom	- 7,8m <sup>2</sup>	- Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt panel i himling.
Soverom	- 8,8m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, malt vegg og malt panel i himling.
Gang	- 8,2m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, tapet på vegg og malt panel

# Beskrivelse av eiendommen

i himling.

Soverom - 11,8m<sup>2</sup>- Parkett på gulv, malt vegg/tapet og malt panel i himling.

Bad - 9m<sup>2</sup> - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt panel i himling.

Soverom - 11m<sup>2</sup> - Parkett på gulv, malt vegg og malt panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Oppvarming via elektriske varmekabler i Bad, Vaskerom, Entrè, Kjøkken og Stue.

Det er installert ildsted i Stue.

Det er gulv på grunn av betongdekke.

Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.

Planhet på gulv ble målt i rom på tilfældige tilgjengelige overflater med laser.

Boligen har elementpipe, ildsted montert i stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet er klargjort for installasjon av badekar og det er 2 sluk i rommet

Det er målt tilnærmet flatt gulv rundt sluk til badekar, 1:50 fall rundt sluk for dusj.

Oppkant ved dør på 15mm, høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er 20mm fra sluk i rom og 35mm fra sluk under kabinet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er klargjort for installasjon av badekar i rommet.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i rommet og tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt, rommet er av nyere dato og det er ingen visuelle tegn til fukt lekkasjer.

Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator i utsatte soner.

Rommet har dusjkabinett som leder vann kontrollert til avløp.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er malt 1:100 fall på gulv mot sluk, 1:50 fall rundt sluk.

Det er 50mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel, oppkant ved dør på 15mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning for oppbevaring, utslagsvask på benk og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon, med avtrekk i rommet og tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtsoner grenser mot yttervegg og toalettrom, rørskap plassert i skillende vegg.

På bakgrunn av rommets alder, tekniske installasjoner i aktuell vegg for hulltaking

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat nedfelt servant. . Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, det er montert trykkvakt forrigglet mot ventilasjonsanlegget i boligen.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Det er laminat på gulv, malte vegger/panel og malt panel i himling. Rommet har vegghengt toalett med nyere vegghengt innredning med nedfelt servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap plassert i vegg på vaskerom, med overløp til rommet.

hovedstoppekran og vannmåler plassert i skapet, stoppe kran er ikke funksjonstestet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plassert på vaskerom. betjeningspanel på vegg utenfor bad.

Det er installert varmepumpe, montert under vindu i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Det er installert sentralstøvsuger i boligen, følgende er ikke funksjonstestet av bygningssak kyndig.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i Entrè.

Det er skjult elektrisk anlegg fra byggeåret.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.

Deler av terrenget i gårds plass faller mot Sør, for adkomst.

Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringsstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.

Boligen har røykdetektor/varsler i vaskerom, soverom, stue og gang  
(ikke funksjonstestet)

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.

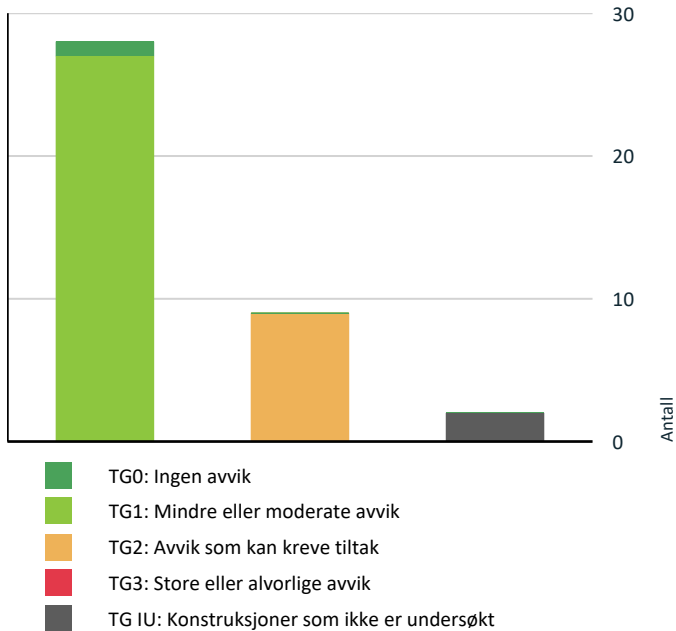
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Frittliggende garasje er unntatt søknadsplikt. Det foreligger ikke tegninger av garasjen, tiltaket er meldt kommunen og godkjent.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting mot Nord [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Boligen er oppført i 2016 og tilfredsstillende i hovedsak nyere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet for byggeåret. Ved energimerking er boligen registrert med energikarakter lysegrønn C. Karakteren er i stor grad påvirket av valgt oppvarmingsløsning og energikilde, og ikke nødvendigvis av bygningens konstruksjonsmessige standard alene.

For å oppnå en bedre energikarakter vil det normalt være behov for å etablere en mer energieffektiv og miljøvennlig oppvarmingsmetode, eksempelvis varmepumpe, vannbåren varme med fornybar energikilde eller annen løsning som gir lavere beregnet energibehov og redusert bruk av direkte elektrisk oppvarming.

Energimerkingen er basert på standardiserte beregninger og vil kunne avvike fra faktisk energiforbruk, som påvirkes av bruksmønster, innetemperatur, antall beboere og øvrige individuelle forhold.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt ildsted
2021	Modernisering	Ny innredning toalettrom

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Pipen er helbeslått, stigetrinn er montert på takfasade mot Vest. Nedløp er ført til rør i grunnen uten løvsil.

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er tegn til punktvis lekkasjer i takrenne skjøter, på fasade mot Øst. Takrenner er skjøttet uten bruk av renneskjøt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig skjøting av takrenner kan medføre lekkasjer og ukontrollert avrenning av takvann. Dette kan føre til økt fuktbelastning på fasader, takutstikk, grunnmur og terreng rundt bygningen. Over tid kan dette gi risiko for råteskader, frostsprengning, misfarging og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Det anbefales å kontrollere og utbedre skjøter i takrennesystemet. Utette eller feilmonterte skjøter bør monteres på nytt med korrekt skjøtestykke iht produsentens anvisninger.



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftet er utført som kaldt uluftet loft, det er adkomst til å inspisere deler av konstruksjonen ved overbyggt terrasse, men det er ikke muligheter for inspeksjon av resterende kaldt loft over oppvarmet bolig. TG IU på bakgrunn av manglende adkomst for inspeksjon. Det anbefales å etablere mulighet for jevnlig inspeksjon av kaldt loftet.

### ! TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduer, det er montert vannbrett av trevirke og fuget overgang mellom vannbrett og vindu.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

i henhold til pre aksepterte løsninger fra Sintef Byggforsk på byggeåret skal det alltid monteres vannbrett under vinduer.

Vannbrett skal monteres med en avstand på minimum 6mm fra underkant vindu, dette for å forhindre at vannråper forbinder seg til begge flatene og blir stående i lengre tid uten og renne ut.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon i form av analyse eller vurdering som redegjør for at funksjonen er ivaretatt.

Over tid vil fugemassen bli sprø, tørke ut og kan sprekke eller løsne, dette kan medføre til vanninntrenging i konstruksjonen med risiko for fuktskader og råte utvikling over tid.

Fugemassen må jevnlig kontrolleres.

Det anbefales montering av korrekt vannbrett under vinduer, for sikker og kontrollert bortledning av vann.



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



## ! TG 1 Balkongdør - Vaskerom

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra vaskerom.



## ! TG 1 Balkongdør - Dobbeltdør

### Beskrivelse

Bygningen har malt dobbelt balkongdør i tre fra stue

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er utvendig platting på mark, med adkomst fra stue. Platting av impregneret tre konstruksjon anlagt på oppfylte masser. Det er spalte lagt terrassebord av impregneret materiale med tilhørende rekkverk av trevirke med stående bordkledning. Plattingen er delvis overbygd av utkraget hovedtak. Det er luke i gulv for inspeksjon/mindre lagring.

Balkongen er målt til 51m<sup>2</sup> og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er påvist værslitasje på terrassebord, rekkverk av tre fremstår som ubehandlet.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Platting ved inngang

### Beskrivelse

Det er utvendig platting på mark, ved inngang.  
Platting av impregnert tre konstruksjon anlagt på oppfylte masser.  
Det er takoverbygg for platting/inngangsparti.  
Enkelte terrassebord er enkelt festet, som følge av underliggende tekniske føringer til garasje.

Balkongen er målt til 9,5m<sup>2</sup> og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er påbegynnende vær slitasje på plattingen, vedlikehold må forventes i nær fremtid, dette til orientering.

## TG 2 Platting mot Nord

### Beskrivelse

Det er utvendig platting på mark, mot Nord med grillhytte.  
Platting av impregnert tre konstruksjon anlagt på fjell.  
Det er tilhørende rekkverk av trevirke mot Sør og Øst.

Balkongen er målt til 27m<sup>2</sup> og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge mottatt eiendomskart for eiendommen, er platting og grillhytte mot Nord plassert delvis på utsiden av aktuell eiendomsgrensen.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av tillatelse el lignende for delvis oppføring utenfor eiendomsgrensen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ytligere undersøkelser, påvisning av tomtegrense og nøyaktig plassering, eventuelt innhente nødvendig tillatelse for tiltaket.  
Dersom tiltaket er utenfor egen eiendom, kan man risikere å måtte fjerne/rive konstruksjonen.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, parkett/laminat på gulv og malt panel i himling.  
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Entrè	- 7,2m <sup>2</sup>	- Laminat på gulv, malt vegg og malt panel i himling.
Toalettrom	- 2m <sup>2</sup>	- Laminat på gulv, malt vegg/panel og malt panel i himling.
Stue/kjøkken	- 53m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, malt vegg/tapet og malt panel i himling.
Soverom	- 7,2m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, malt vegg og malt panel i himling.
Vaskerom	- 7,8m <sup>2</sup>	- Belegg på gulv, badersplater på vegg og malt panel i himling.
Soverom	- 8,8m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, malt vegg og malt panel i himling.
Gang	- 8,2m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, tapet på vegg og malt panel i himling.
Soverom	- 11,8m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, malt vegg/tapet og malt panel i himling.
Bad	- 9m <sup>2</sup>	- Belegg på gulv, badersplater på vegg og malt panel i himling.
Soverom	- 11m <sup>2</sup>	- Parkett på gulv, malt vegg og malt panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Oppvarming via elektriske varmekabler i Bad, Vaskerom, Entrè, Kjøkken og Stue.

Det er installert ildsted i Stue.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betongdekke.  
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.  
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, ildsted montert i stue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke kan medføre at glør eller varm aske kommer i kontakt med brennbart gulvmateriale. Dette øker risikoen for brann.

Det anbefales å montere en ildfast plate av egnet materiale under sotluken/feieluken i henhold til gjeldende krav, slik at gulvet beskyttes mot glør og varme partikler.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. dør til toalettrom tar i karm

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Avvik ved enkelte dører kan medføre redusert funksjon, som at dører tar i karm, ikke lukker tett eller får økt slitasje ved bruk.

Det anbefales justering og eventuelt mindre utbedringer av aktuelle dører for å gjenopprette normal funksjon. Dersom slitasjen er omfattende kan utskifting av enkelte dører være nødvendig.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er malt 1:100 fall på gulv mot sluk, 1:50 fall rundt sluk. Det er 50mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel, oppkant ved dør på 15mm.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning for oppbevaring, utslagsvask på benk og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, med avtrekk i rommet og tilluft under dør.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtsoner grenser mot yttervegg og toalettrom, rørskap plassert i skillende vegg.

På bakgrunn av rommets alder, tekniske installasjoner i aktuell vegg for hulltaking

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

En helhetsvurdering basert på rommets alder, visuelle observasjoner og skjulte tekniske føringer i aktuell veggzone, ble ikke hulltaking gjennomført.

Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- TG1U gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er klargjort for installasjon av badekar og det er 2 sluk i rommet  
Det er målt tilnærmet flatt gulv rundt sluk til badekar, 1:50 fall rundt sluk for dusj.

Oppkant ved dør på 15mm, høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er 20mm fra sluk i rom og 35mm fra sluk under kabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet, dette iht Tek10 §13-20

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet er i bruk og vurderes til å fungere med dagens bruksmønster.

Det er installert dusjkabinett i rommet for kontrollert bortledning av vann til avløp.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er klargjort for installasjon av badekar i rommet.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i rommet og tilluft via spalte under dør.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, rommet er av nyere dato og det er ingen visuelle tegn til fukt lekkasjer.

Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator i utsatte soner.

Rommet har dusjkabinett som leder vann kontrollert til avløp.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Eier opplyser om våtsoner ikke er blitt utsatt for direkte vann påkjenning, dusjkabinettet beskytter vegger og leder vann kontrollert til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for andre tiltak, TG2 gis på bakgrunn av standardens krav til hulltaking.

Ved endret bruksmønster, fjerning av dusjkabinett anbefales jevnlig inspeksjon av overflater, hulltaking for kontroll og oppfølging av tettesjiktet bør da gjennomføres.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat nedfelt servant. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist en mindre fukt skade på benkeplaten ved nedfelt servant, skjøt på benkeplate ligger utsatt til for vannsøl.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er utført tiltak på skjøten tidligere og benkeplaten fungerer med avviket.

Det anbefales jevnlig tilsyn av skjøt og kontroll av tettemasse, slitasje/sprekk i tettemasse kan medføre ytterligere fuktskade i i benkeplaten.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, det er montert trykkvakt forrigglet mot ventilasjonsanlegget i boligen.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom

Det er laminat på gulv, malte vegger/panel og malt panel i himling.

Rommet har vegghengt toalett med nyere vegghengt innredning med nedfelt servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Rørskap plassert i vegg på vaskerom, med overløp til rommet.  
hovedstoppekran og vannmåler plassert i skapet, stoppe kran er ikke funksjonstestet.



## TG 1 Avløpsrør

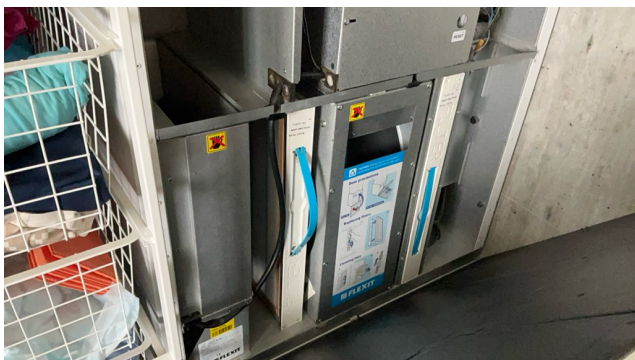
### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat plassert på vaskerom.  
betjeningspanel på vegg utenfor bad.



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe, montert under vindu i stue.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger i boligen, følgende er ikke funksjonstestet av bygnings sak kyndig.

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i Entrè.  
Det er skjult elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016 Nybygg i 2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Garasjen er etablert i etterkant, det er fremlagt samsvarserklæring arbeidene tilknyttet denne.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltaksmann.**

På bakgrunn av at det er mer enn fem år siden forrige dokumenterte el-kontroll av boligen.  
Det anbefales derfor, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.  
Deler av terrenget i gårdsplass faller mot Sør, for adkomst.  
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.  
Boligen har røykdetektor/varsler i vaskerom, soverom, stue og gang (ikke funksjonstestet)

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2021

#### Kommentar

I følge Eier

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Betong, oppkalt betong, rampe ved port av betong. Isolert stålport med åpnerplater på vegg, plater på himling. Bod  
Liggetiden kledning.

Taktekking av stålplater renner nedløp.

Vindu av tre med 2lags slags. Malt hovedytterdør

Blod 7,2m<sup>2</sup>

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	128			128	87
<b>SUM</b>	<b>128</b>				<b>87</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>128</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod/kontor, stue/kjøkken		

### Kommentar

Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.  
Følgende areal er medtatt under TBA  
- Terrasse - 51m<sup>2</sup>  
- Platting inngangsparti - 9m<sup>2</sup>  
- Platting mot Nord - 27m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
<b>SUM</b>		<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

### Kommentar

Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av garasjen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning.  
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Frittliggende garasje er unntatt søknadsplikt. Det foreligger ikke tegninger av garasjen, tiltaket er meldt kommunen og godkjent.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	758	335		0	1152.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Blåveistien 5

### Hjemmelshaver

Ruud Ann Mary

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i rolige omgivelser i blindvei på nytt boligfelt i Båstad, Indre Østfold Kommune. Dette er et barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk.

### Adkomstvei

Adkomstveien til eiendommen, herunder vei "Blåveistien" anses som privat vei i henhold til mottatt vegstatus kart fra kommunen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder reguleringsplan "Kirkebyåsen Vest 2" fra 05.05.2015

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser og gruset biloppstillingsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten. Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Storebrand	<b>Avtalenr</b> 1998837	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Energirapport	19.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	03.05.2027		Gjennomgått	2	Nei
Bygge tegninger bolig	11.09.2016		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring Elektro - Garasje	12.05.2026		Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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."

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DQ7885>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse

**Blåveisstien 5, 1866 BÅSTAD**

Dato for energimerking

**19.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-297784**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300586486**

Gårdsnummer

**758**

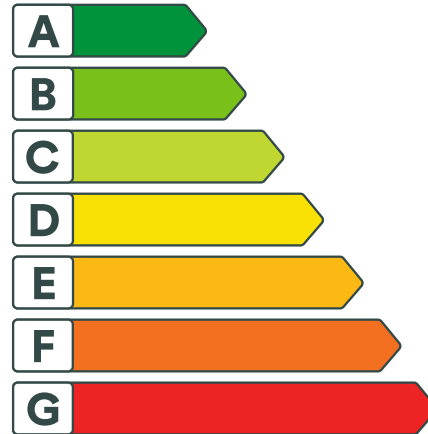
Bruksnummer

**335**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2017**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**128,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**128,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**116,19 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**124,36 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**16 547 kWh**



## Blåveisstien 5, 1866 BÅSTAD



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Blåveisstien 5, 1866 BÅSTAD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>