

Tilstandsrapport

📍 Dr. Waalers gate 40, 2321 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 2134

Areal (BRA): Enebolig 210 m², Garasje 46 m²



Befaringsdato: 28.04.2023

Rapportdato: 08.05.2023

Oppdragsnr.: 21632-1032

Referansenummer: HR1577

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Tømte



Takstfullmektig under takstingeniør:
Simen Hveem

Gyldig rapport
08.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd.

Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Autorisasjon

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade (NP)



Rapportansvarlig



Atle Tømte

atle@takstgruppen.as

979 51 466

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 BYGNINGSELEN 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 lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et veletablert område med kort veg til barnehage, skoler og butikker. ca 1,5 km til sentrum med koselig gågate, rikt utvalg av forretninger og restauranter, Kulturhus, Mjøsfrenten, Koigen med badebass.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Skråhimling. Luftespalter ved raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot sørøst:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Murt pipe. Støpt ringmur med kryperom
Enkelte lufteventiler.
Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk i glass.
Formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling.
Dobbelservant med underskap. Speilskap.
Dusjvegger. Vegghengt wc. Ventilasjonsvifte.
Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

Vaskerom plan 1:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

Bad plan 1:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling.
Dobbelservant med underskap. Speilskap.
Dusjvegger. Vegghengt wc. Ventilasjonsvifte.
Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

Bad/vaskerom kjeller:

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap.
Speilskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert wc. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør.
Varme i gulv. Plasts luk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plan 1:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog.
Laminerte fronter. Formpressede fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.
Kjøle/fryseskap. Mikro.

Plan kjeller:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog.
Laminerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over benkeplate.
Kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

kjøle/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumper.

2 stk Varmtvannstanker på 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Biobrensel

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Panelovn. Varmepumpe. Biopeis.

Varme i gulv på:
Stue/kjøkken. Gang. Bad. Vaskerom. 1 etasje og
Bad 2 etasje.

Inntak med automatsikringer. El-anlegg med
automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 911,90 m² som er flat/skrånende og
opparbeidet med plen og beplantning.
Belegningsstein på gårdsplass.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via
privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet
offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	54	47	7
1. etasje	99	99	0
Kjeller	57	53	4
Sum	210	199	11
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	46	0	46
Sum	46	0	46

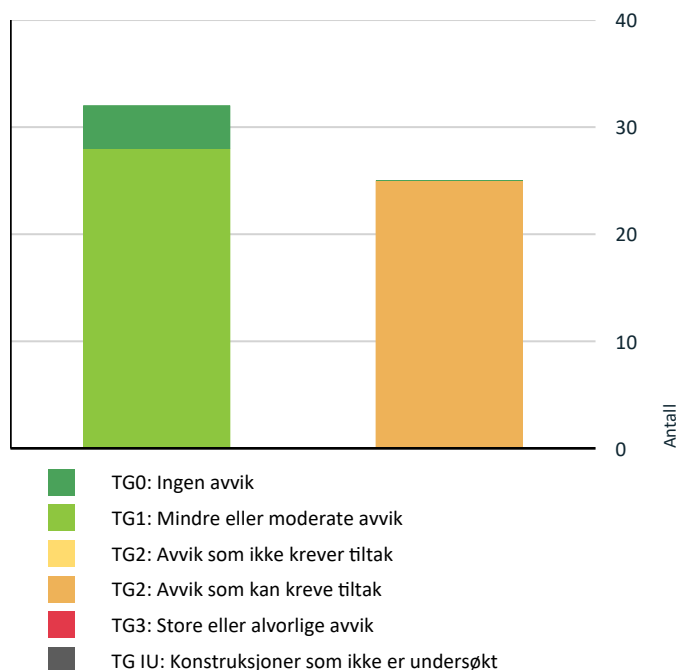
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger, fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagte dokumenter om ikke annet er nevnt i rapporten. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for bla. temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Flassing på overflate av takteking, gjelder hovedtak.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Malings/folieflask registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på hovedtak.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Det er avvik:

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Pipevanger er ikke synlige.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Utførede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Det er alltid ønskelig å måle verdiene i treverk når man foretar disse undersøkelsene. Det er ikke mulig å fastslå hva man har truffet pga. lukket konstruksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Krypkjeller ble ikke besiktiget da inspeksjonsluke ikke var tilgjengelig ved befaring. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegghengt wc med skjult susterne har usikker synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler da det kun er åpninger i porselenet under. Det finnes løsninger som gjør at lekkasjevann skal kunne bli ført hit, det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler bunnlist på baderomsplater. Baderomsplate er ikke tilsluttet hjørnelist tilstrekkelig i innvendig hjørne. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sammendrag av boligens tilstand

Mangler bunnlist i hjørne mot kjøkken. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

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

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

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Det er avvik:

Grunnmurplater er ikke tilstrekkelig festet.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Det er avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst i tidligere prospekt.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Jeg har kun avdekket forhold som vurderes å være av liten negativ betydning for denne boligens tekniske tilstand. Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår.

Tilbygg / modernisering

2019	Utført av firma.	Takrenner, nedløp og beslag.
2019	Utført av firma	Behandlet boligen utvendig
2019	Utført av firma	Drenering
2020	Utført av firma	El-anlegg
2020	Utført av firma	Vann- avløpsledninger
2020	Utført av firma	Våtrom(Bad/vaskerom)
2019	Utført av firma	Taktekking, 2019 på tilbygd del. Usikker på gammel del.
2020	Utført av firma	Tilbygg og renovering av boligen i 2019/2020
2020	Utført av firma	Kjøkkeninnredning

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

TG 2

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra takstige.



Flassing på overflate av taktekking.

Vurdering av avvik:

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

Flassing på overflate av taktekking, gjelder hovedtak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Nedløp og beslag

TG 2

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Malings/folieflask registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på hovedtak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i tre. Blindloft. Skråhimling. Luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Inspeksjonsluke anbefales etablert i blindloft.

Vinduer

TG 1

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse mot sørøst: Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

Utvendige trapper

TG 1

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

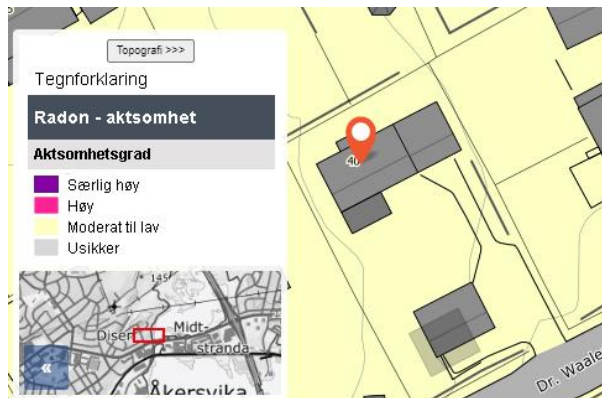
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Murt pipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

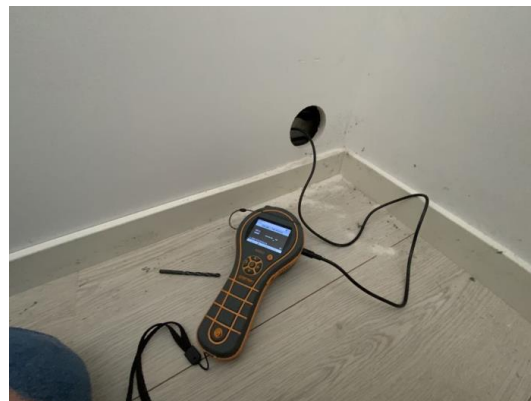
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp om det skal installeres ildsted.

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.



Hulltaking er fortatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Utførede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Det er alltid ønskelig å måle verdiene i treverk når man foretar disse undersøkelsene. Det er ikke mulig å fastslå hva man har truffet pga. lukket konstruksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller

TG 2

Støpt ringmur med kryperom Enkelte lufteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Krypkjeller ble ikke besiktiget da inspeksjonsluke ikke var tilgjengelig ved befaring. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapper

TG 1

Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk i glass.

Innvendige dører

TG 1

Formpressede dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Dobbelservant med underskap. Speilskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2



Kontroll av sluk, synlig membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegghengt wc med skjult susterne har usikker synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjvarsler da det kun er åpninger i porselenet under. Det finnes løsninger som gjør at lekkasjevann skal kunne bli ført hit, det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Ventilasjon

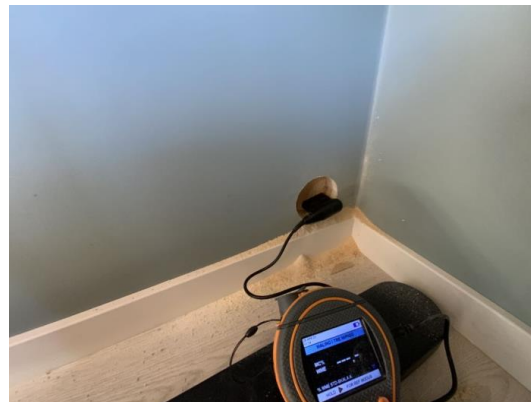
TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Hulltaking er fortatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Dobbelservant med underskap. Speilskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plasts luk.

Overflater vegger og himling

TG 1

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Beskrivelse står under punktet generell.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Beskrivelse står under punktet generell.

Ventilasjon

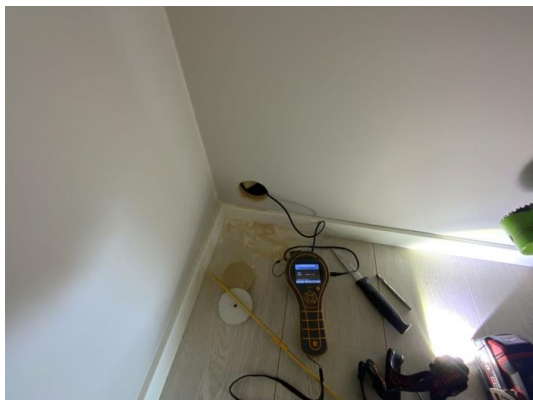
! TG 1

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



Hulltaking er fortatt uten å påvise unormale forhold.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler bunnlist på baderomsplater. Baderomsplate er ikke tilsluttet hjørnelist tilstrekkelig i innvendig hjørne. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Ventilasjon

! TG 1

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

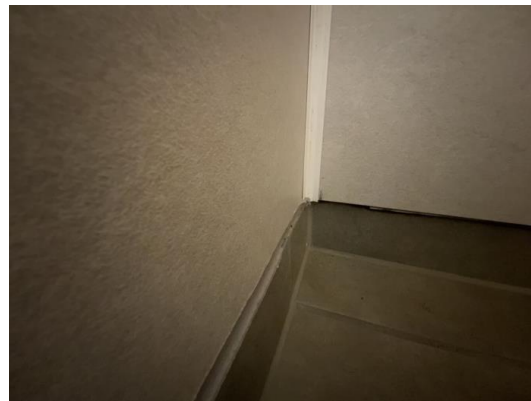
Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Overflater vegger og himling

TG 2



Mangler bunnlist mot hjørne.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler bunnlist i hjørne mot kjøkken. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflater Gulv

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Ventilasjon

TG 1

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert wc. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



Hulltaking er fortatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Plan 1:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Formpressede fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Kjøle/frysenskap. Mikro.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Plan Kjeller:

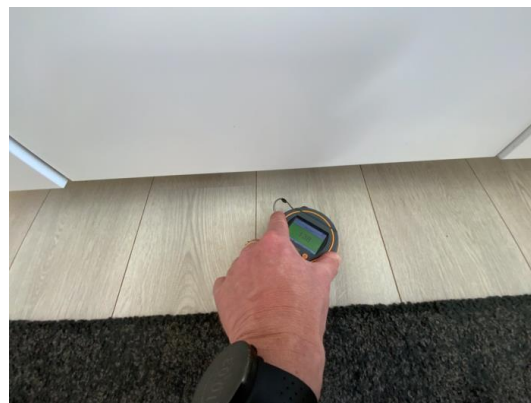
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

kjøle/frysenskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

Avtrekk

! TG 1

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS fagperson.



Stoppekran montert inne på teknisk rom.

Avløpsrør

! TG 1

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Jeg er ikke VVS fagperson.

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmesentral

! TG 1

Det er installert varmepumper.

Varmtvannstank

! TG 1

2 stk Varmtvannstanker på 200 liter.



Varmtvannsbereder er montert inne på teknisk rom.

Andre installasjoner

! TG 1

Oppvarming består av:
Strøm. Biobrensel

I hovedsak ved hjelp av:
Varmer i gulv. Panelovn. Varmepumpe. Biopeis.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varmer i gulv på:
Stue/kjøkken. Gang. Bad. Vaskerom. 1 etasje og Bad 2 etasje.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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.

Inntak med automatsikringer. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Jeg er ikke EL fagperson.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Tilstandsrapport

2020

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
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. 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?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

Branntekniske forhold

! TG 0

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering

! TG 2

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. . Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Forblandet med steinplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmurplater er ikke tilstrekkelig festet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Tiltak:

Forstøtningsmurer

! TG 1

Murt støttemur.

Terrengforhold

! TG 2

Eiet tomt på 911,90 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Pusset/slammet grunnmur. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med Ytterdør i tre. isolerglass. Garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftetasje	54	47	7	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang	Garderobe , Bod
1.etasje	99	99	0	Bad , Vaskerom , Soverom , Gang , Stue/kjøkken	
Kjeller	57	53	4	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2	Teknisk rom
Sum	210	199	11		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftetasje: Varierende, målt 2,08 m og 2,58 m i skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,42 m og 2,48m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,14 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten. Det er observert rom i kjeller som ikke tilfredsstiller NS3600 sitt krav om dagslysflate. Lavere takhøyde enn 2,20 m er registrert i kjeller og loftetasje. Det er følgende avvik på tegninger: Takoverbygg for terrasse er ikke inntegnet. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	46	0	46		Garasje
Sum	46	0	46		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Bod er medtatt i arealet til garasjen, garasje utgjør 36m²

Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 tak høyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten. Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2023	Atle Tømte	Takstingeniør
	Morten Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2134	0	0	911.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dr. Waalers gate 40

Hjemmelshaver

Pettersen Morten, Hybel Tina

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tinglyste/andre forhold

06.11.1957- Bestemmelser om bebyggelse-Bestemmelse om vann og kloakkledning

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Deler av eiendommen ligger i gul støysone

Utleid del av bolig

Takstingeniøren har ikke undersøkt i kommunen sine arkiver om utleiedel er godkjent, jeg anbefaler at dette undersøkes. Boligen er ikke registrert med egen utleiedel i Statens Kartverk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 300 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	28.04.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Ubekreftet grunnbok	03.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester			Ikke gjennomgått	0	Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse	11.03.2022		Gjennomgått	0	Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	03.05.2023	Ligger tilgjengelig i MinTakst.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	08.05.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	03.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring	18.04.2023	Sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Energiattest	13.05.2020		Gjennomgått	0	Nei
Kontrollerklæring radon (Dokumentasjon radon)			Ikke gjennomgått	0	Nei
Kontrollerklæring uavhengig kontroll (Dokumentasjon våtrom)			Finnes ikke	0	Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse	24.03.2022	Gjelder også ferdigattest for tilbygg datert 11.05.2020	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon på bad			Ikke gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	05.05.2020		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått	0	Nei

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 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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 fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR1577>

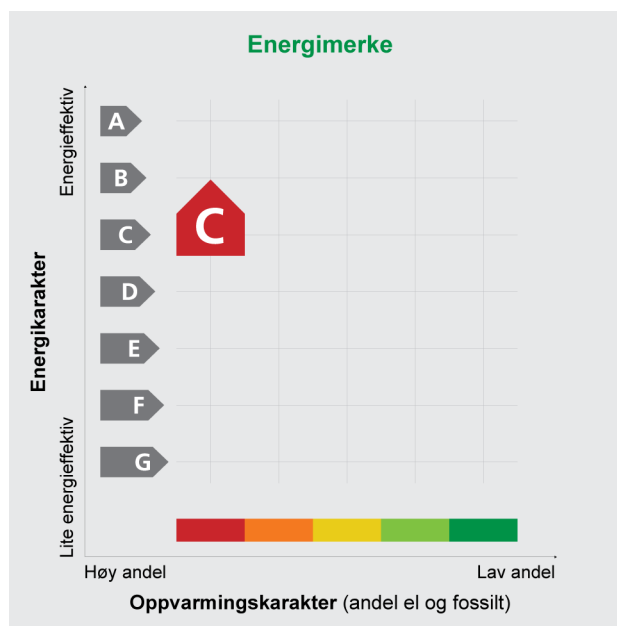
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dr. Waalers gate 40
Postnr	2321
Sted	HAMAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	2134
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	13796890
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1130330
Dato	13.05.2020

Innmeldt av Terje Hoelseth



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig med utleiedel

Byggeår: 2020

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 207

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dr. Waalers gate 40
Postnr/Sted: 2321 HAMAR
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 13.05.2020 10:52:21
Energimerkenummer: A2020-1130330
Ansvarlig for energiattesten: COMONT AS
Energimerking er utført av: Terje Hoelseth

Gnr: 1
Bnr: 2134
Seksjonsnr:
Festenr:
Byggnr: 13796890

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.