





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Seljevegen 4 , 6633 GJEMNES
 GJEMNES kommune
 # gnr. 45, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 10856-1626

Eiendomsverdi ref nr: DT3529

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen




VerdiAnalyse.



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningsakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



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 byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Fritidsboligen er i hovedsak av normal standard ut fra alder og konstruksjon, men det er registrert flere forhold som krever oppfølging. De mest vesentlige avvikene gjelder pipe og ildsted, samt badet, hvor det er påvist forhold knyttet til gulvfall, sluk, membran og materialbruk i våtsone.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Forsterkning av takkonstruksjon i 2003 ved omlegging fra pappshingel til torvtak. Renner i tre.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stort stuevindu mot sør skiftet ca. 2010.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er montert heve skyvedør i yttervegg mot terrasse. Døren er utført som stor glassfeltløsning med skyvbart dørbord og fast sidefelt. Karm og ramme er utført i tre, med utvendig overflatebehandling i rød farge tilpasset øvrige vindus og dørromramminger.

Døren har lav terskel mot terrassegulv og betjenes med innvendig håndtak og låsefunksjon.

Det er etablert terrasseanlegg i trekonstruksjoner langs bygningens fasader og tilpasset skrånende terreng. Terrasseanlegget består av flere nivåer og plattinger med trappeforbindelser mellom de ulike planene. Løsningen gir adkomst rundt bygningen og oppholdsarealer på flere nivåer.

Terrassedekkene er utført med terrassebord i tre. Konstruksjonene har synlige forkantbord og innramming, delvis overflatebehandlet i mørk farge med detaljer og rekkverk i rød utførelse. Rekkverk er oppført i trekonstruksjoner med horisontale bord.

Terrassene følger bygningens form og terrengforløp, med hoveddekke langs fasade mot utsiktssiden og tilknyttede sidearealer. Det er flere utvendige trapper i tre mellom nivåene, både mellom terrasseplan og mellom terrasse og omkringliggende terreng. Bæresystemet er utført i trekonstruksjoner. Under deler av terrasseanlegget er konstruksjonen understøttet med stolper og bjelkelag, plassert på terreng og fjell. Terrasseanlegget er dermed tilpasset eiendommens nivåforskjeller og naturlige grunnforhold. Utvendige trapper i tre.

Det er etablert overbygd terrasse i tilknytning til bygningen, med direkte adkomst fra innvendig oppholdsrom via heve skyvedør. Terrassen er utført i trekonstruksjoner og inngår som en del av bygningens uteoppholdsarealer.

Terrassegulvet er utført med terrassebord i tre. Vegg og himling under takoverbygg er kledd med trepanel. Overbygget følger bygningens takform og danner et skjermet oppholdsareal langs fasaden. Konstruksjonen har synlige bæresøyler og dragere i tre.

I terrassedelen er det etablert fast innredning med benkeskap og utslagsvask. Det er videre montert belysning under himling samt elektrisk uttak på vegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Eier (Carl Hans Hovde) husker at det ble/er ilagt fyringsforbud for peis på hovedsoverom (nord) ifm at det ble etablert torvtak. Pipen måtte forlenges for å være i hht krav.

Boligen har elementpiper og vedovn og åpen peis.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Nytt bad ble etablert ifm ombygging av opprinnelig hytte etter tilbygg av stue/kjøkken /gang i 2003. Uført av eier med veiledning av rørlegger (Per Aasgaard). Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Fuktmåling kunne utføres i etablert åpning (ventilasjon) mellom badstu og badet. Det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier.

Bruksutsatte områder inne på badet ble også kontrollert med fuktindikator uten å avdekke forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Det er etablert badstue som eget rom innvendig i bygningen. Badstuen er utført med innvendige overflater i trepanel på vegger og himling. Rommet har fastmonterte sittebenker i tre, arrangert i vinkel langs to vegger, samt lavere benk eller trinn ved ovnsiden.

Oppvarming skjer med elektrisk badstuovn. Ovn er plassert med steinmagasin og betjeningspanel integrert i ovns front.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra håndvasker på bad er kappet og avløp går nå til grunn. Dette ble gjort på grunn av dårlig fall på avløpsrør under hytte, som førte til frosset/tett avløp fra vasker i kalde vinterperioder.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Beskrivelse av eiendommen

eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Eier opplyser følgende: Kobling og kontroll av el-installasjoner i tilbygg fra 2003 og ombygging 2004.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1977.

Fritidsboligen er oppført på pæler i betong. NB: vanskelig å besiktige grunnet manglende tilkomst under deler av fritidsboligen.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Skrånet terrengforhold rundt fritidsboligen.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er felles septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn fra fellesanlegg for hyttefelt.

Vannkvalitet var varierende frem til grunnvann fra borehull ble etablert.

Vannkvalitet sjekkes med vannanalyser (i regi av hyttelaget) årlig.

Septiktanken er av glassfiber. Felles septiktank delt på 5 fritidsboliger.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger datert 06.01.2003.

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av carporten.

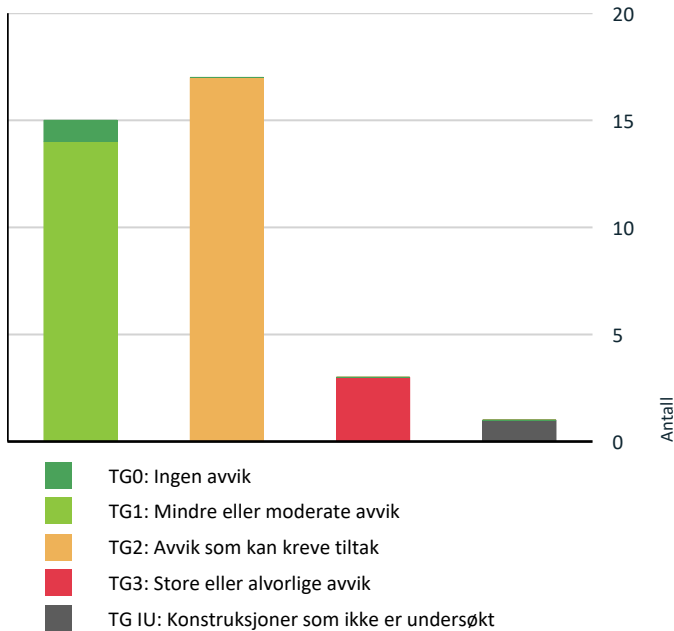
Garasje

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

Tegninger foreligger, men disse er ikke daterte.

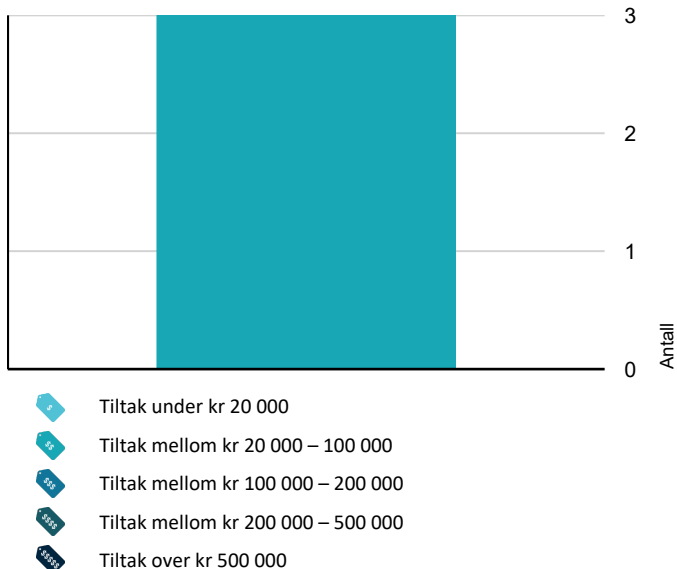
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Det er informert om fyringsforbud i forbindelse med etablering av torvtak. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har en våtsone med vegger av panel, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig for denne type fritidsbolig vurdert også ut i fra alder, men oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom. Derfor får dette punktet TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Noe malingsavflassing er observert på vestveggen. Det er også noe malingsavskalling/avslitt nederst på bordene på nordsiden
Det mangler musebånd.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Ett av vinduene i stuen har punktert glass.

Det er noe værslitte overflater utvendig, men dette vurderes som normalt med tanke på vinduenes alder.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen av tresøylene under terrassen står direkte på terreng.

Det er registrert noe nedsig i konstruksjonen. Flere terrassebord er slitte, og det er værslitte overflater på rekkverket.

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

Det er avvik:

Det er påvist noe knirk i gulv.

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

Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Det har vært vanskelig å besiktige fundamentene på grunn av manglende tilkomst under deler fritidsboligen. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på disse konstruksjonene.

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

Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot bygningen.

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

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

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

Det er informert om at det under denne vinterens lange kuldeperiode har vært problem med frosset vann fra hyttelagets felles vannforsyning (vanntank med grunnvann fra borehull). Det er første vinteren dette har skjedd. Gjelder fellesanlegg og følges opp av hyttelaget.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

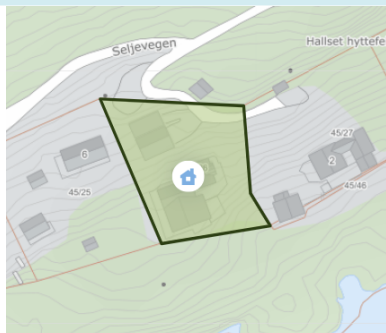
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Ukjent byggeår, det fremkommer på tegninger hos Kommunen (datert 1977).

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

- | | |
|---------------|--|
| Modernisering | Bad etablert i forbindelse med tilbygg i 1991, senere omgjort til vaskerom, med toalett beholdt.

Ny håndvask kjøpt inn, men ikke montert.

Nytt bad etablert i 2004 i forbindelse med ombygging av opprinnelig hytte etter tilbygg av stue, kjøkken og gang.

Membran og sluk på bad fra 2004 opplyst etablert i henhold til forskrift.

Forsterkning av takkonstruksjon i 2003 ved omlegging fra pappshingel til torvtak.

Torvtak lagt i 2003.

Fasade endret i 2004 i forbindelse med ombygging, herunder bytte og innsetting av nye vinduer.

Stort stuevindu mot sør skiftet ca. 2010.

Garasje oppført ca. 2002.

Carport oppført ca. 2016.

Vedskjul oppført ca. 2010.

Mus fjernet med musefelle, og tilkomsthull i bod tettet med stålull.

Tilkobling til septiktank utført i 1991.

Tilkobling til felles septiktank for hyttefeltet utført i 2010.

230V-anlegg etablert i hytten i 2003.

Kobling og kontroll av el-installasjoner i tilbygg og ombygging utført i 2003 og 2004.

Ledninger trukket under veiledning av faglært.

Tilbygg oppført i 1991.

Tilbygg oppført i 2003. |
|---------------|--|

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Forsterkning av takkonstruksjon i 2003 ved omlegging fra pappshingel til torvtak.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Noe malingsavflassing er observert på vestveggen. Det er også noe malingsavskalling/avslitt nederst på bordene på nordsiden. Det mangler musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør utføres lokal utbedring for å øke avstanden mellom bordkledning og terreng, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen.

Musebånd bør monteres for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Malingsavflassing på vestveggen bør utbedres ved skraping og maling, for å beskytte treverket mot videre nedbrytning og forlenge levetiden på kledningen.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stort stuevindu mot sør skiftet ca. 2010.

Vurdering av avvik:

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

Ett av vinduene i stuen har punktert glass.

Det er noe værslitte overflater utvendig, men dette vurderes som normalt med tanke på vinduenes alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut vinduet med punktert glass for å hindre ytterligere fuktskader og redusert isolasjonsevne.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte, varmetap og forringelse av innemiljøet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Skyvedør

Beskrivelse

Det er montert heve skyvedør i yttervegg mot terrasse. Døren er utført som stor glassfeltløsning med skyvbart dørblad og fast sidefelt. Karm og ramme er utført i tre, med utvendig overflatebehandling i rød farge tilpasset øvrige vindus og dørromramminger.

Døren har lav terskel mot terrassegulv og betjenes med innvendig håndtak og låsefunksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasseanlegg i trekonstruksjoner langs bygningens fasader og tilpasset skrånende terreng. Terrasseanlegget består av flere nivåer og plattinger med trappeforbindelser mellom de ulike planene. Løsningen gir adkomst rundt bygningen og oppholdsarealer på flere nivåer.

Terrassedekkene er utført med terrassebord i tre. Konstruksjonene har synlige forkantbord og innramming, delvis overflatebehandlet i mørk farge med detaljer og rekkverk i rød utførelse. Rekkverk er oppført i trekonstruksjoner med horisontale bord.

Terrassene følger bygningens form og terrengforløp, med hoveddekke langs fasade mot utsiktssiden og tilknyttede sidearealer. Det er flere utvendige trapper i tre mellom nivåene, både mellom terrasseplan og mellom terrasse og omkringliggende terreng. Bæresystemet er utført i trekonstruksjoner. Under deler av terrasseanlegget er konstruksjonen understøttet med stolper og bjelkelag, plassert på terreng og fjell. Terrasseanlegget er dermed tilpasset eiendommens nivåforskjeller og naturlige grunnforhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av tresøylene under terrassen står direkte på terreng.
Det er registrert noe nedsig i konstruksjonen.
Flere terrassebord er slitte, og det er værslitte overflater på rekkverket.

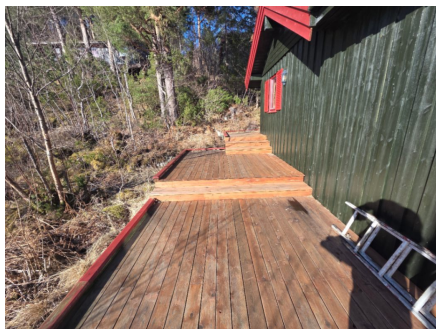
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tresøylene bør sikres med egnet fundament for å unngå råte og redusert levetid som følge av direkte kontakt med terreng.

Nedsig i konstruksjonen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere setningskader og svekkelse av bæreevnen.

Slitte terrassebord og værslitte overflater på rekkverket bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten. Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse og økt risiko for skader.

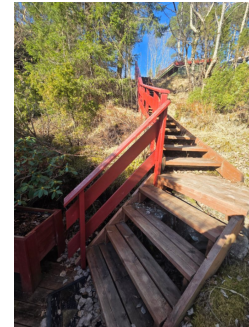


Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre.

Tilstandsrapport



TG1 Overbygd terrasse

Beskrivelse

Det er etablert overbygd terrasse i tilknytning til bygningen, med direkte adkomst fra innvendig oppholdsrom via heve skyvedør. Terrassen er utført i trekonstruksjoner og inngår som en del av bygningens uteoppholdsarealer.

Terrassegulvet er utført med terrassebord i tre. Vegg og himling under takoverbygg er kledd med trepanel. Overbygget følger bygningens takform og danner et skjermet oppholdsareal langs fasaden. Konstruksjonen har synlige bæresøyler og dragere i tre.

I terrassedelen er det etablert fast innredning med benkeskap og utslagsvask. Det er videre montert belysning under himling samt elektrisk uttak på vegg.



INNVEDIG

TG1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da knirk i gulv hovedsakelig medfører redusert komfort og ikke utgjør noen vesentlig risiko for konstruksjonen. Dersom knirk oppleves sjenerende, kan utbedring vurderes.

! TG 3 Pipe og ildsted - Nord

Beskrivelse

Eier (Carl Hans Hovde) husker at det ble/er ilagt fyringsforbud for peis på hovedsoverom (nord) ifm at det ble etablert torvtak. Pipen måtte forlenges for å være i hht krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er informert om fyringsforbud i forbindelse med etablering av torvtak. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale rundt sotluke/feieluke, samt montering av ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet.

Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for brann og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brannspredning og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Pipe og ildsted - Sør

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å redusere risikoen for brannspredning og ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Nytt bad ble etablert ifm ombygging av opprinnelig hytte etter tilbygg av stue/kjøkken /gang i 2003. Uført av eier med veiledning av rørlegger (Per Aasgaard).

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av fall på gulv.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har en våtsone med vegger av panel, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig for denne type fritidsbolig vurdert også ut i fra alder, men oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom. Derfor får dette punktet TG 3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskade. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsone (lokalt tiltak).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling kunne utføres i etablert åpning (ventilasjon) mellom badstu og badet. Det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier. Bruksutsatte områder inne på badet ble også kontrollert med fuktindikator uten å avdekke forhøyde fuktverdier.

Tilstandsrapport



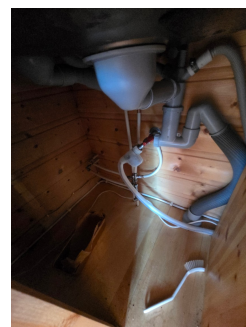
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert badstue som eget rom innvendig i bygningen. Badstuen er utført med innvendige overflater i trepanel på vegger og himling. Rommet har fastmonterte sittebenker i tre, arrangert i vinkel langs to vegger, samt lavere benk eller trinn ved ovnsiden.

Tilstandsrapport

Oppvarming skjer med elektrisk badstuovn. Ovn er plassert med steinmagasin og betjeningspanel integrert i ovns front.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra håndvasker på bad er kappet og avløp går nå til grunn. Dette ble gjort på grunn av dårlig fall på avløpsrør under hytte, som førte til frosset/tett avløp fra vasker i kalde vinterperioder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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 bygningsakkyndig 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.

Eier opplyser følgende: Kobling og kontroll av el-installasjoner i tilbygg fra 2003 og ombygging 2004.

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.
2003 Eier opplyser om følgende:

Usikker på årstall Etablering av 230 volts anlegg i hytten ifm at det ble lagt frem strøm til hyttefeltet. Alf Helle (pensjonert eletriker).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Ufaglært arbeid:

2003 - Trekking av ledninger under veiledning av faglært (Alf Helle).

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på anlegget.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på pæler i betong. NB: vanskelig å besiktige grunnet manglende tilkomst under deler av fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært vanskelig å besiktige fundamentene på grunn av manglende tilkomst under deler fritidsboligen. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på disse konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

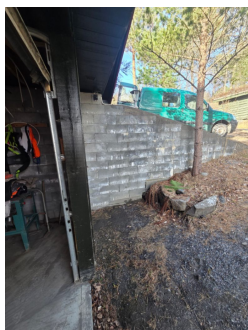
Manglende tilkomst og besiktigelse medfører økt usikkerhet rundt tilstanden, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader som kan utvikle seg og føre til kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vannansamlinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast Det er felles septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn fra fellesanlegg for hyttefelt.

Vannkvalitet var varierende frem til grunnvann fra borehull ble etablert. Vannkvalitet sjekkes med vannanalyser (i regi av hyttelaget) årlig.

Vurdering av avvik:

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

Det er informert om at det under denne vinterens lange kuldeperiode har vært problem med frosset vann fra hyttelagets felles vannforsyning (vanntank med grunnvann fra borehull). Det er første vinteren dette har skjedd. Gjelder fellesanlegg og følges opp av hyttelaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp og vurdere tiltak for å hindre at vannledningen fryser ved langvarig kulde, for eksempel ved isolering eller annen frostsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er at vannforsyningen kan bli utilgjengelig i perioder med kulde, noe som kan medføre ulempe og eventuelle følgeskader på anlegget.

Videre bør det tas høyde for at både vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for fremtidige driftsproblemer og behov for vedlikehold eller utskifting.

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Felles septiktank delt på 5 fritidsboliger.



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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

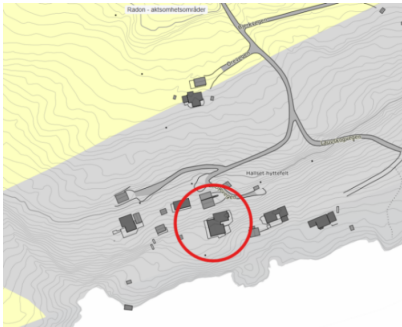
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på balkong og terrasse, samt sørges for at rekkverkshøyder tilfredsstiller dagens forskriftskrav for utvendige trapper, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten ved ferdsel i trappen.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helseisisiko for beboere.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

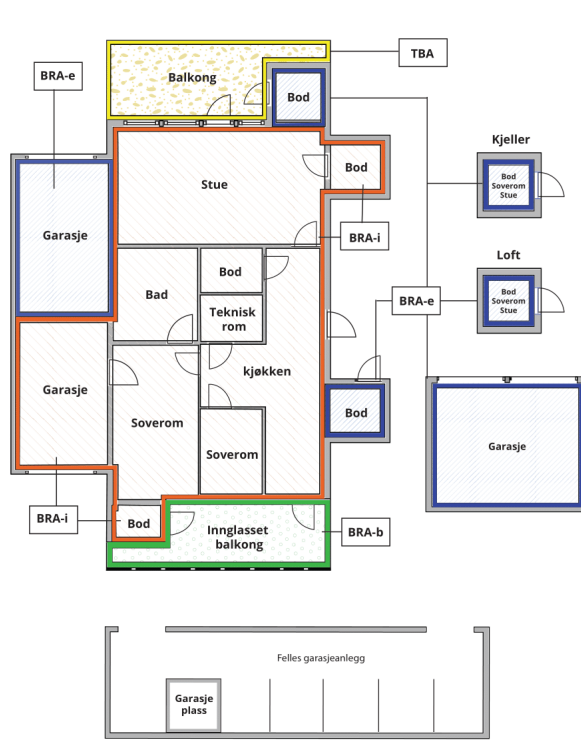
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	105			105	168
SUM	105				168
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, bod, bod 2, bad, stue, kjøkken, toalettrom, badstue		

Kommentar

Oppmålt på befaringdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 06.01.2003.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av carporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger, men disse er ikke daterte.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	99	6
Carport	0	29
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Inge Hovde	
	Carl Hans Hovde	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1557 GJEMNES	45	26		0	1230.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seljevegen 4

Hjemmelshaver

Hovde Aud Inger, Hovde Carl Hans

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende ved vannet på Bergsøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Vann fra fellesanlegg for hyttefelt.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank. Vannkvalitet sjekkes med vannanalyser (i regi av hyttelaget) årlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. - HALLSETH YTTEFELT.

Om tomten

Skrånet naturtomt.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2016

Kommentar

Eier opplyser om noe ukjent byggeår her.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carporten er oppført som en frittstående, åpen konstruksjon med pulttak. Bygningen er plassert i skrånende terreng og er delvis innpasset i terrengmassene på bakkant og side. Taket har fall mot front og er tekket med torv eller vegetasjonsdekke. Forkant og synlige avslutninger er utført med røde bord.

Bæresystemet er utført i trekonstruksjoner med vertikale stolper i front og avstivende skråbånd mellom stolper og sidekonstruksjoner. Side- og bakarealer er i hovedsak åpne, med innslag av terreng og vegetasjon tett inntil konstruksjonen.

Carporten har åpen front for innkjøring og oppstilling av kjøretøy. Underlaget er grus.

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

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2001

Kommentar

Ukjent byggeår, det fremkommer på tegninger hos Kommunen (datert 1977).

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført som en frittstående dobbeltgarasje med rektangulær grunnform og saltak. Bygningen er plassert i skrånende terreng, med støttemur i betongblokker på høyre side og terrengfall langs venstre side. Adkomst via gruset oppstillingsareal foran portåpningen.

Bærende konstruksjon er utført i trekonstruksjoner. Yttervegger er utvendig kledd med stående trekledning, overflatebehandlet i mørk farge. Gavlfront har horisontal kledning. Taket er tekket med torv, med vindskier og forkantbord i rød utførelse. Takformen er saltak med moderat takvinkel.

Garasjen har bred leddport i front. Portbladet er innvendig kledd med trepanel. I tillegg er det separat sidedør i høyre frontvegg, utført i tre, med smalt vertikalt glassfelt. Det er montert utvendig vegg lampe ved sidedøren.

Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel og synlig trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er åpen innvendig, med synlige taksperrer og bjelkelag. Det er montert elektrisk portåpner i himling. Garasjen har elektrisk belysning i form av langsgående armaturer montert under himling.

Gulvet er utført som støpt betongplate på grunn. Overflaten er jevn og behandlet. Det er etablert arbeidsbenk, hyller og veggoppheng for verktøy og utstyr. Bygningen benyttes til parkering, lagring og arbeidsformål.

Det er vindusåpninger i bakvegg og sidevegg, med innvendige gardiner. Dette gir dagslysinnslipp til rommet. Innvendig lagring er organisert med hyllesystemer, verktøyoppheng og oppbevaring langs vegger og i bakkant.

Bygningen har en enkel og funksjonell standard, med materialbruk og innredning tilpasset garasje, lager og verkstedformål. Konstruksjonsløsningen består av trekonstruksjoner over betongplate, med terrengtilpasset plassering mot støttemur og skråning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.03.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	13.03.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Seljevegen 4, 6633 GJEMNES

Dato for energimerking

24.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274140

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181374179

Gårdsnummer

45

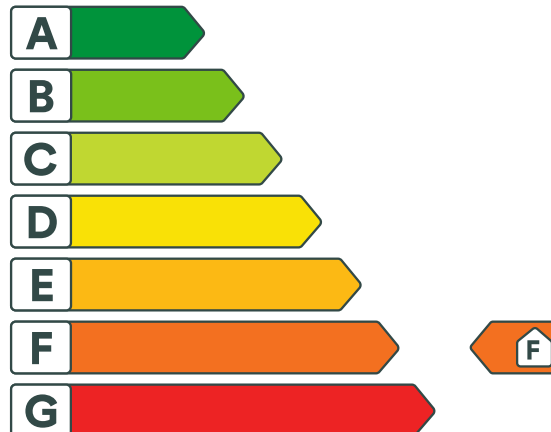
Bruksnummer

26

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

1977

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig 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

339,22 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

386,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 612 kWh



Seljevegen 4, 6633 GJEMNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Seljevegen 4, 6633 GJEMNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

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

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

Tiltak 13: Montering av peisinnset i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejerninnset og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnset med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



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>