Norsk takst

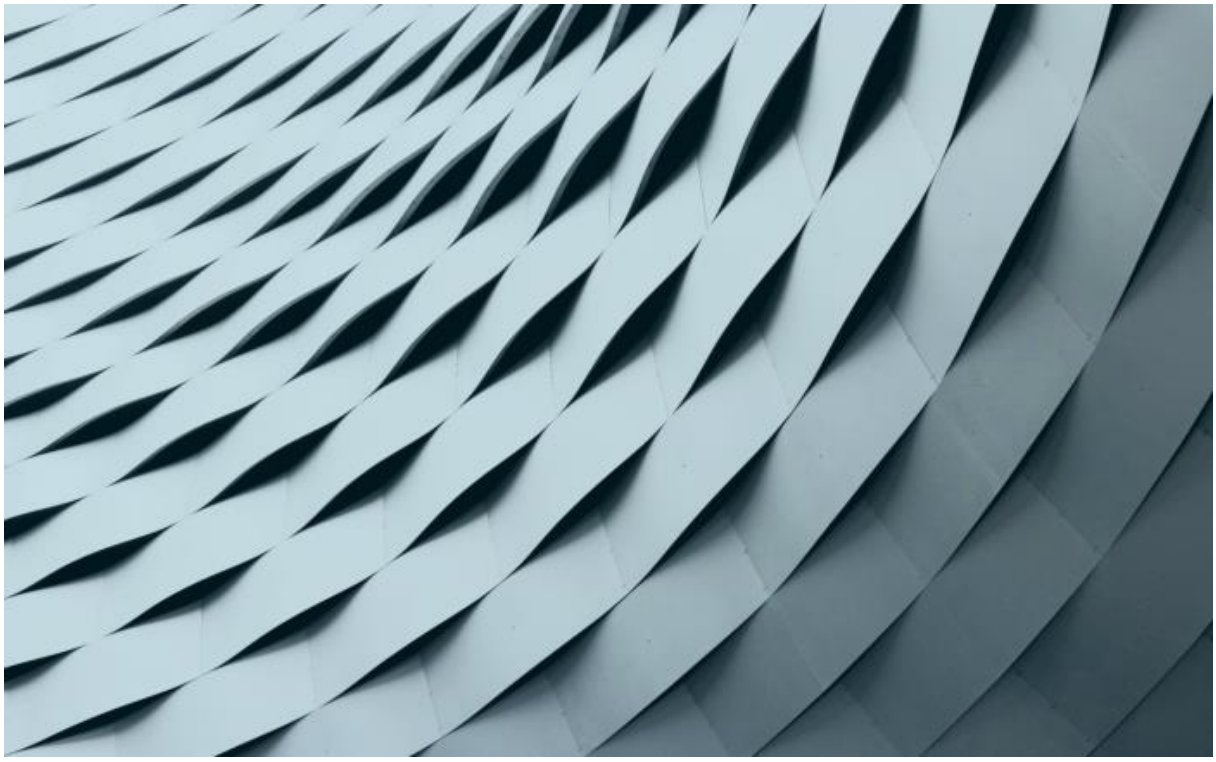
Tilstandsrapport

Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA

NANNESTAD kommune

gnr. 102, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2315 **Eiendomsverdi ref nr:** AH7217

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

C

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befaring av overflater. Bygningsdeler kan være beskrevet selv om de ikke er vurdert, vanligvis da uten TG gradering og/eller kun HMS vurdering. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3 og ikke ved TG2. Det kan derfor påløpe større kostnader ved utbedring av avvik i forhold til det som er omtalt.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein. Det er besiktiget fra takfot i stige på en side. Øvrig kontroll fra bakkeplan. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk med toppbord beslag samt beslag på pipe.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Adkomst via loftsluke. Lufting i gesims.

Loftet er delvis påbegynt isolert og innredet. Her er det mye gjenstående arbeider. Mindre deler av loftet har gulv, noe som gjør at kontrollen er ufullstendig da man ikke kunne bevege seg over hele rommet. Dette til orientering.

Skal loftet ferdigstilles, bør anbefalinger fra Byggforsk følges.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående bordkledning, samt liggende kledning i gavlene.
Isoleringen er trolig utført etter datidens krav, som avviker fra dagens standard.
Vinduene er av treverk med ulike typer. Alder fra 1982.
Det er ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 3-lags glass.
Byggeår.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon med adkomst fra stuen. Konstruksjoner i treverk.
Ca 19 m2

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskilleren er et trebjelkelag 1. etasje.
Stue: 10–15 mm, hall: 5–10 mm. Noe knirk, samt lokal svikt/nedbøyning.
Det er elementpipe.
Selger opplyser om tilsyn av feier i nyere tid.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten.
Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det finnes åpne vegger av mur betong. Lave verdier ved kontroll med fuktindikator i u. etasje.

Større utslag på fukt og saltutslag i kjeller under u. etasje.
Det er lakkert tretrapp.
Innvendige dører består av finérdører og furudører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom med gulvvarme. Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap og belysning.
Fall 25 mm fra sluk til døråpning, 1:100 fall for øvrig.
Naturlig avtrekk, noen merker rundt ventil. Ikke utslag på fukt ved kontroll med fuktindikator og pigger.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført mot TV-stue.

Våtrom › Underetasje / kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fall 40mm. Varmekabel til rommet sammenkoblet med wc opplyses av selger.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Benyttet fuktindikator på vegger innvendig. Ingen utslag ved denne kontrollen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.
Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc, servantskap og ett greps blandebatteri.
Belysning og naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør/kobber med plastkappe.
Det er benyttet loddede, klemte eller andre typer skjøter.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller på vaskerom. Utekran er montert på yttervegg.

Funksjonen til rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige og vurdere, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon kombinert med testing av kraner. For en grundigere vurdering kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-

Beskrivelse av eiendommen

tallet.

Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank på vaskerom i kjeller.
Skap er plassert i kjeller.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år 13/10 2016.

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Montert elbil lader, skiftet sikringer i skap med videre.
Følgende opplyses fra foretak:
Norsk Standard Elektro AS har utført elektrisk arbeid i boligen.
Arbeidet har omfattet utskifting og oppgradering av eksisterende sikringsskap, hvor gamle
skrusikringer er erstattet med nye jordfeilautomater (JFA).
Sikringsskapet er oppgradert med tilhørende komponenter og nødvendig merking.
I det ene soverommet i kjelleren er det etablert nytt elektrisk anlegg med opplegg og montering av downlights, stikkontakter og tilhørende elektriske installasjoner.
Det er i tillegg etablert ny strømtilførsel til elbillader, inkludert trekking av kabel og elektrisk tilkobling. Selve elbilladeren er levert av kunde, mens Norsk Standard
Elektro AS har utført nødvendig installasjonsarbeid og tilkobling.
Arbeidet er utført fagmessig i henhold til gjeldende forskrifter (FEL), relevante krav i NEK 400 og produsentenes anvisninger. Det er gjennomført nødvendig
sluttkontroll og funksjonstesting av de utførte installasjonene, forutsatt at dette er dokumentert i tilhørende kontrollskjema.
Norsk Standard Elektro AS erklærer at det beskrevne arbeidet er utført i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Erklæringen gjelder kun de installasjonene og
arbeidene som er utført av Norsk Standard Elektro AS.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.
Det er grunnmursbeskyttelse stedvis på grunnmur. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.
Alder fra byggeår.
Det er betonggrunnmur samt lecamur og støpt plate / støpte elementer.
Forstøtningsmuren er av mur / betong.
Opparbeidet skrånende tomt.
Avløpsledningene er av plast og fra 1982/83, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er kobberrør og fra 1982/83, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgraden (TG) baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette, sammen med enkle målinger, aldersvurderinger etter NS3600 og testing av kraner innvendig, ligger til grunn for vurderingen av tilstandsgrad.
Oljetank nedgravd, dokumentert sanert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje: Ett soverom er fjernet og omgjort til tv stue.
Etablert karnapp. Terrasse er ikke tegnet inn.
u. etasje: Disponibelt og matod er omgjort til soverom, etablert bod via gang, brensel-rom, hobby og klesværelse er omgjort til kjellerstue og entré (tidligere var dette dør til brenselrom)
Bod under garasje er utvidet. Her er det også utgravt til kjellerareal. Dette er ikke synlig på byggemeldte tegninger.
Bruksendringer er ikke fremvist.

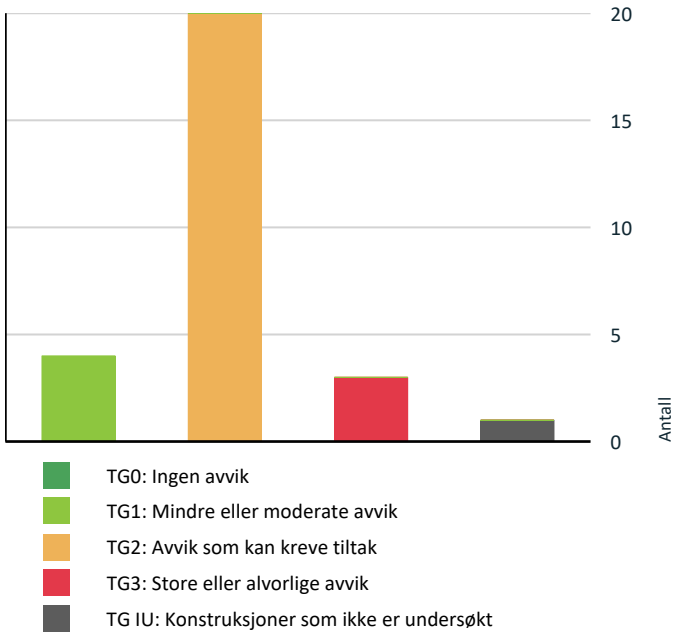
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

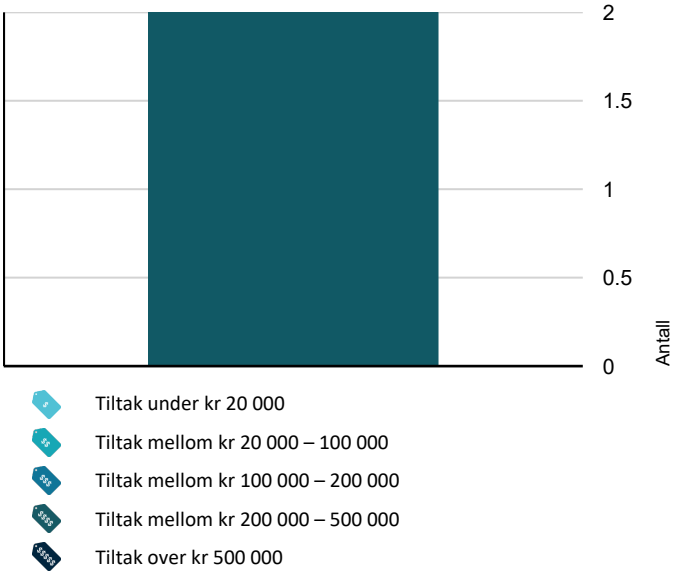
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Beskrivelser uten TG grad 1,2,3 eller IU er ikke vurdert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift uavhengig om andre elementer er kommentert.

Tilleggsdel / frittliggende bygninger som garasje er ikke vurdert jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje / kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje / kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje / kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. I selgers eiertid er arbeider dokumentert.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Boligens energimerking



Beskrivelse

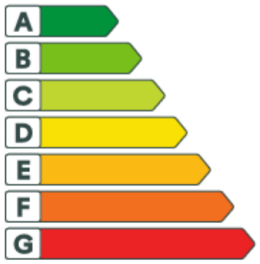
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1983, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1983	Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Det er besiktiget fra takfot i stige på en side. Øvrig kontroll fra bakkeplan. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk med toppbord beslag samt beslag på pipe.

Vurdering av avvik:
• Alder og bruksslitasje stedvis på renner og nedløp. Ingen kjente lekkasjer dog kan dette oppstå på eldre deler. Generelt må det påregnes skifte med tiden som et ledd i normalt vedlikehold.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Adkomst via loftsluke. Lufting i gesims.

Loftet er delvis påbegynt isolert og innredet. Her er det mye gjenstående arbeider. Mindre deler av loftet har gulv, noe som gjør at kontrollen er ufullstendig da man ikke kunne bevege seg over hele rommet. Dette til orientering.

Skal loftet ferdigstilles, bør anbefalinger fra Byggforsk følges.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Manglende fluenetting.

Konsekvens/tiltak
• Observert misfarging ved gjennomføringer, kontroll med fuktmåler stedvis uten utslag. Loftsrom bør jevnlig kontrolleres for utettheter.

• Manglende fluenetting bør utbedres for å hindre at insekter som veps og andre skadedyr kan komme inn i luftespaltene, noe som kan føre til uønsket inntrenging.



Misfarging .Kontroll etter fukt.



Misfarging .Kontroll etter fukt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående bordkledning, samt liggende kledning i gavlene. Isoleringen er trolig utført etter datidens krav, som avviker fra dagens standard.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) stedvis. Opplyses fra tidligere om trolig tidligere observasjon av mus i boligen.

• Normal bruksslitasje etter alder, observert stedvis slitte bord.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det er påregnelig med vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte bord for å forhindre ytterligere forringelse av kledningen og redusere risikoen for fuktskader og råte.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av treverk med ulike typer. Alder fra 1982.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er passert, settes TG2.

Vinduene er av eldre dato, noe som kan medføre skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Stedvis er det observert panel uten spalte mot vannbrett, noe som kan føre til oppsug av fukt.

• Punkterte glass er ikke alltid lett å vurdere, vinduet bør vaskes og pusses både innvendig og utvendig for å avklare forhold.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det er trolig noen punkterte glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 3-lags glass. Byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist punktert glass i dør til balkong.
• Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og kondens.
• Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon med adkomst fra stuen. Konstruksjoner i treverk.
Ca 19 m2

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på noe bruksslitasje.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelle reparasjoner for å utbedre bruksslitasje, for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusert levetid.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
• Det er påvist knirk i deler av gulvet.
• Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig fra 1980 tallet

Konsekvens/tiltak
• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er et trebjelkelag 1. etasje.
Stue: 10–15 mm, hall: 5–10 mm. Noe knirk, samt lokal svikt/nedbøyning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist store sprekker mellom vegg og gulv i kjeller. Observert i vaskerom og store soverom.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak
- Store sprekker kan tyde på bevegelser eller setninger, med risiko for videre åpning og underliggende konstruksjonsproblemer.
- Det er viktig å undersøke årsaken og utbedre forholdet.
- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe.
Selger opplyser om tilsyn av feier i nyere tid.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det finnes åpne vegger av mur betong. Lave verdier ved kontroll med fuktindikator i u. etasje.

Større utslag på fukt og saltutslag i kjeller under u. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak
- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.



U. etasje.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av finérdører og furudører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom med gulvvarme. Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap og belysning.
Fall 25 mm fra sluk til døråpning, 1:100 fall for øvrig.
Naturlig avtrekk, noen merker rundt ventil. Ikke utslag på fukt ved kontroll med fuktindikator og pigger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Estimatet gjelder komplett nytt baderom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført mot TV-stue.

UNDERETASJE / KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fall 40mm. Varmekabel til rommet sammenkoblet med wc opplyses av selger.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE / KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Benyttet fuktindikator på vegger innvendig. Ingen utslag ved denne kontrollen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE / KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom med wc, servantskap og ett greps blandebatteri. Belysning og naturlig avtrekk.

UNDERETASJE / KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

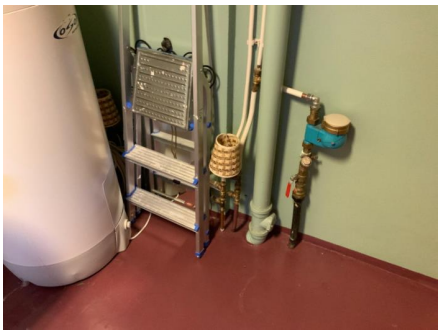
Innvendige vannledninger er av kobberrør/kobber med plastkappe. Det er benyttet loddede, klemte eller andre typer skjøter. Hovedstoppekran er plassert i kjeller på vaskerom. Utekran er montert på yttervegg.

Funksjonen til rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige og vurdere, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon kombinert med testing av kraner. For en grundigere vurdering kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ventilasjonsanlegget samt avtrekk på kjøkken har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skap er plassert i kjeller.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år 13/10 2016.

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Montert elbil lader, skiftet sikringer i skap med videre.
Følgende opplyses fra foretak:
Norsk Standard Elektro AS har utført elektrisk arbeid i boligen. Arbeidet har omfattet utskifting og oppgradering av eksisterende sikringsskap, hvor gamle skrusikringer er erstattet med nye jordfeilautomater (JFA). Sikringsskapet er oppgradert med tilhørende komponenter og nødvendig merking.
I det ene soverommet i kjelleren er det etablert nytt elektrisk anlegg med opplegg og montering av downlights, stikkontakter og tilhørende elektriske installasjoner.
Det er i tillegg etablert ny strømtilførsel til elbillader, inkludert trekking av kabel og elektrisk tilkobling. Selve elbilladeren er levert av kunde, mens Norsk Standard
Elektro AS har utført nødvendig installasjonsarbeid og tilkobling.
Arbeidet er utført fagmessig i henhold til gjeldende forskrifter (FEL), relevante krav i NEK 400 og produsentenes anvisninger. Det er gjennomført nødvendig
sluttkontroll og funksjonstesting av de utførte installasjonene, forutsatt at dette er dokumentert i tilhørende kontrollskjema.
Norsk Standard Elektro AS erklærer at det beskrevne arbeidet er utført i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Erklæringen gjelder kun de installasjonene og
arbeidene som er utført av Norsk Standard Elektro AS.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. I selgers eiertid er arbeider dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring på deler av anlegg gir avvik etter dagens krav rapport etter NS 3600. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport







Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse stedvis på grunnmur. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.
Alder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjeller under u. etasje

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur samt lecamur og støpt plate / støpte elementer.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Stedvis kuldebroer på uisolerte vegger i underetasje observeres som sorte striper.

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Kuldebroer på uisolerte vegger i underetasjen bør isoleres for å forbedre inneklimaet og redusere varmetap, samt forebygge risiko for kondens og fuktskader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.



Sprekk i kjeller. Jamfør etasjeskillere.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av mur / betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Holdes under oppsyn. Ved bytte av drenering kan fall på terrenget bedres. Preaksepterte ytelser tek17
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast og fra 1982/83, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er kobberrør og fra 1982/83, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgraden (TG) baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette, sammen med enkle målinger, aldersvurderinger etter NS3600 og testing av kraner innvendig, ligger til grunn for vurderingen av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er av kobberrør og er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger / plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

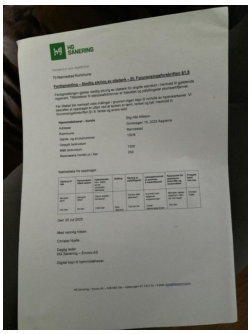
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank nedgravd, dokumentert sanert.



Dokumentasjon

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. I selgers eiertid er arbeider dokumentert.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring på deler av anlegg gir avvik etter dagens krav rapport etter NS 3600. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

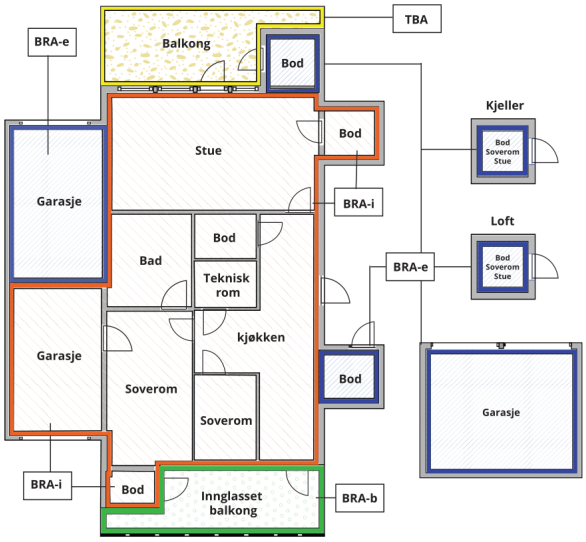
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	7			7	
1. Etasje	89	18		107	19
Underetasje / kjeller	80	18		98	
Kjeller		50		50	
SUM	**176**	**86**			**19**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Hall m/trapp		
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad, hall m/trapp, soverom, tv-stue	Garasje	
Underetasje / kjeller	Toalettrom, vaskerom, kjellerstue, entré 2, hall, soverom 1, soverom 2, bod innv	Bod utvendig	
Kjeller		Lagerrom 1, lagerrom 2	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,4M v/ stue 1 ,etasje.
Takhøyde cirka 2,3M v/ u ,etasje.
Terrasse fra stuen cirka 19 m2.

Garasje ca 18 m2 , elektrisk port .
Utvendig bod ca 18 m2
Kjeller / krypkjeller: ca 50 m2 (varierende høyder cirka 2M og oppover).
Loft målbart cirka 7 m2, adkomst fra hall 1 etasje. Ikke målbart grunnet manglende sammenhengende gulv i etasjen.
Totalt gulvareal loft ca 90 m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

1. etasje: Ett soverom er fjernet og omgjort til tv stue. Etablert karnapp. Terrasse er ikke tegnet inn.
u. etasje: Disponibelt og matod er omgjort til soverom, etablert bod via gang, brensel-rom, hobby og klesværelse er omgjort til kjellerstue og entré (tidligere var dette dør til brenselrom)
Bod under garasje er utvidet. Her er det også utgravt til kjellerareal. Dette er ikke synlig på byggemeldte tegninger.
Bruksendringer er ikke fremvist.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektro med skifte av sikringer opplyses.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Rehana Arshad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	102	8		0	826.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gimilvegen 18

Hjemmelshaver
Arshad Mohammad, Arshad Rehana

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Opparbeidet med asfalt, grus, gressplen og beplatning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Faktura		Inernt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest



Adresse **Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367070**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **117702359**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **168,84**

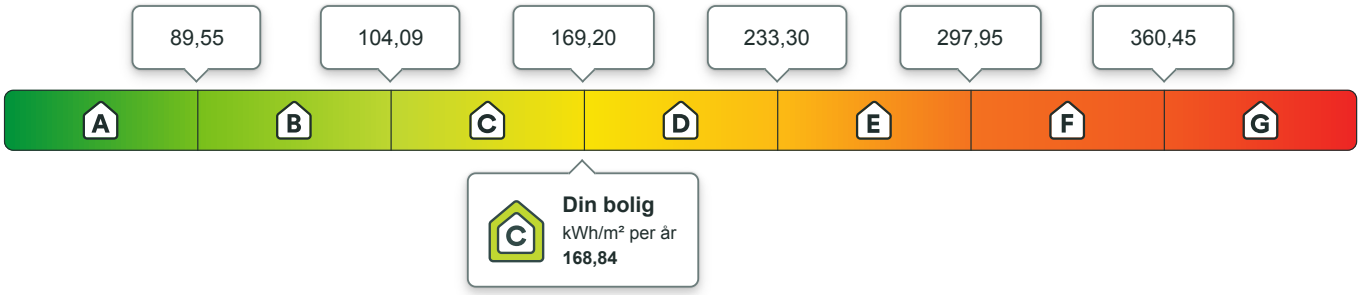
Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 540,03	**213,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1983
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	7eda0aec41727755cdc313984172447fc49fdb44
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	08.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	NANNESTAD
Klimakorreksjonsfaktor	1.26
Årsmiddeltemperatur	4.72 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	177,95 m²
Areal tak	107,43 m²
Areal gulv	88,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26,40 m²
Oppvarmet BRA	176,00 m²
Oppvarmet luftvolum	461,76 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,19 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,84 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	171 872,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,64 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,64 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	71,42 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,34
2	Tak	0,23
3	Gulv	0,26
4	Vinduer og dører	2,19
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**3,09**
6	Infiltrasjon	0,25
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**3,34**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,74**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	156,71	0,00	156,71	1,00	156,71
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,64	2,41	30,05	1,09	27,64
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**213,47**	**2,41**	**215,88**	**-**	**213,47**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	37 540	213,30
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**37 540**	**213,30**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**37 540**	**213**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 125	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	27 582	156,71
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 834	27,46
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**37 540**	**213,30**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**37 540**	**213,30**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	213,30	1,00	213,30
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**213,30**		**213,30**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	213,30 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Egenerklæring

Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA

18 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gimilvegen 18	Gimilvegen 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Arshad, Rehana

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet alle eksisterende sikringer til nye automatsikringer. Montert elbillader med tilhørende sikring. Ny egen kurs til vaskemaskin og tørketrommel

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Standard Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Den er sanert fått bekreftelse fra kommunen

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ene boden er bygd om til et soverom.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46828896

Egenerklæringsskjema

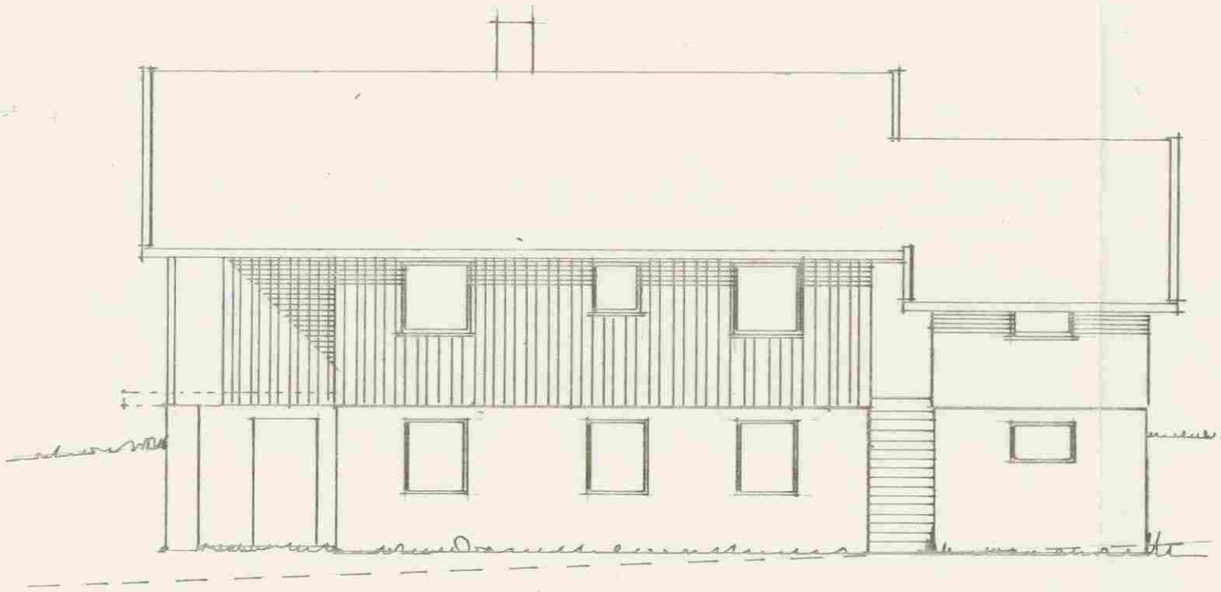
Name	Date
Rehana Arshad	**2026-09-18**

Identification

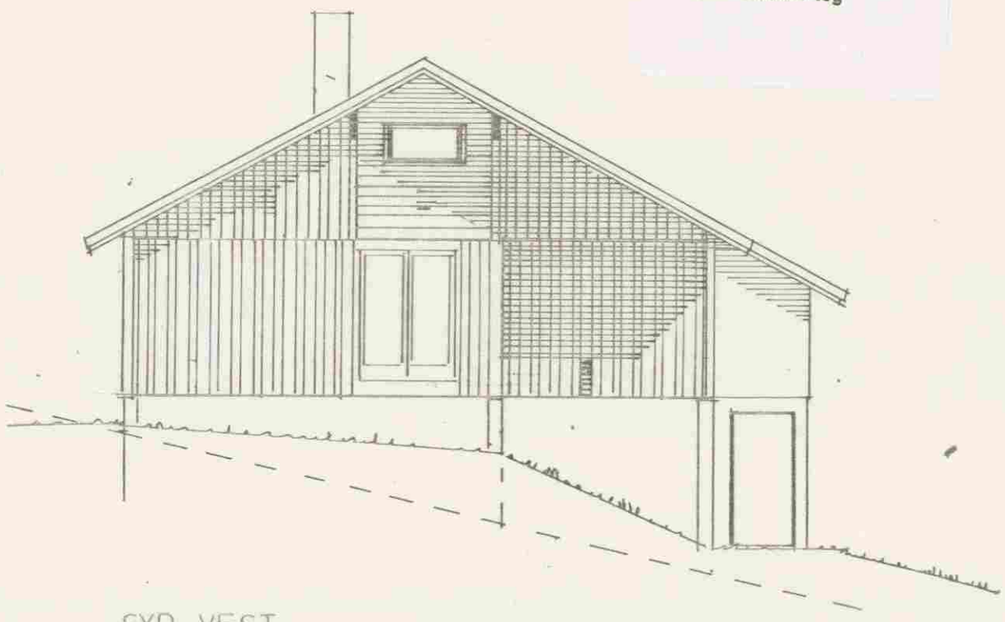
Rehana Arshad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

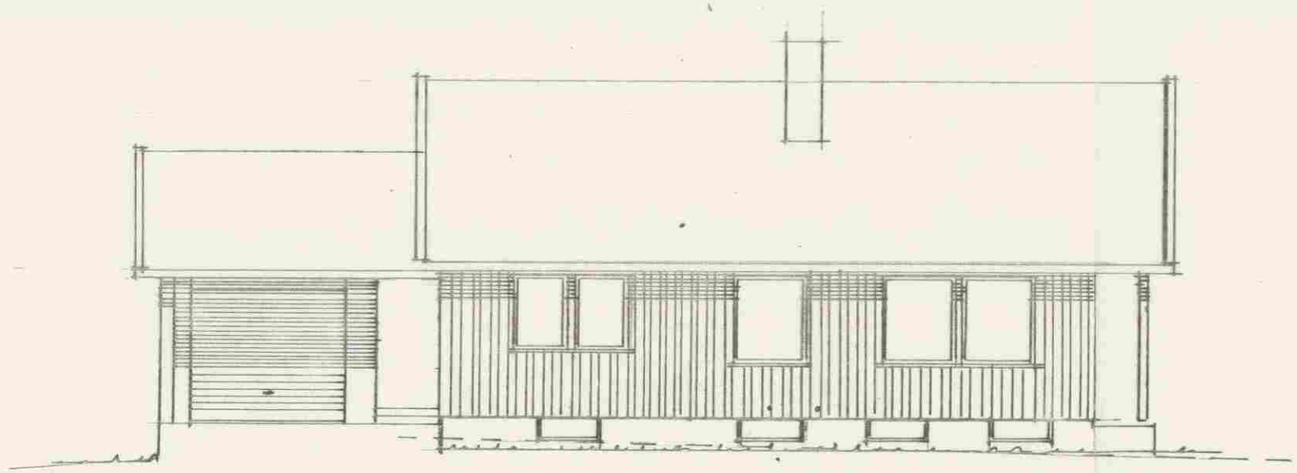
10iU0
102/8 Bsak B-teg
bravida



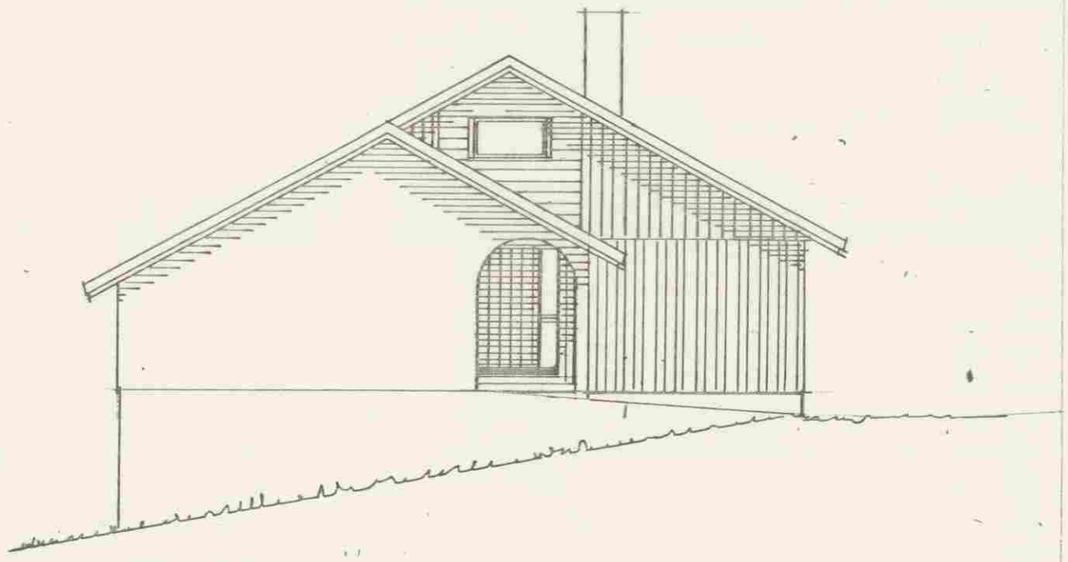
SYD ØST



SYD VEST



NORD VEST

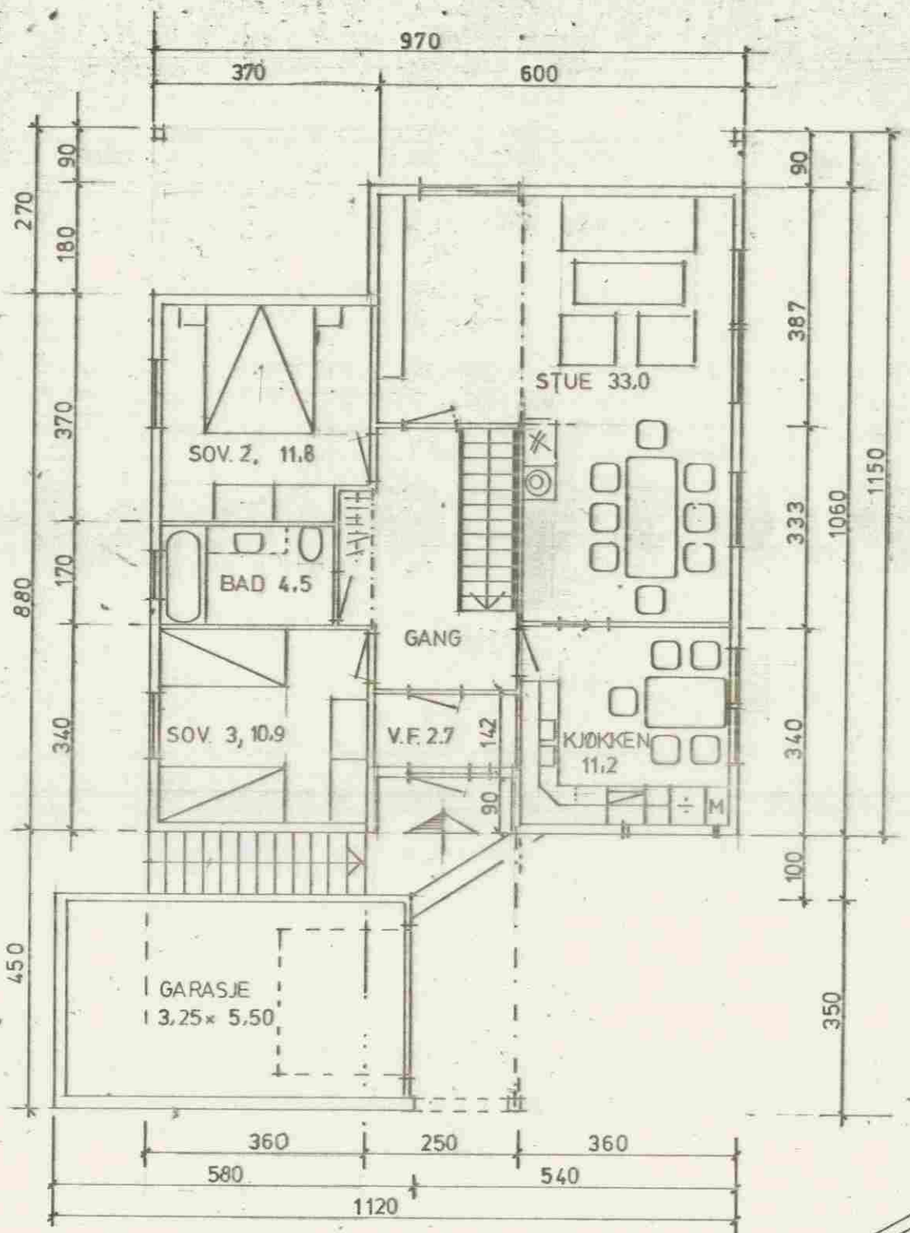


NORD ØST

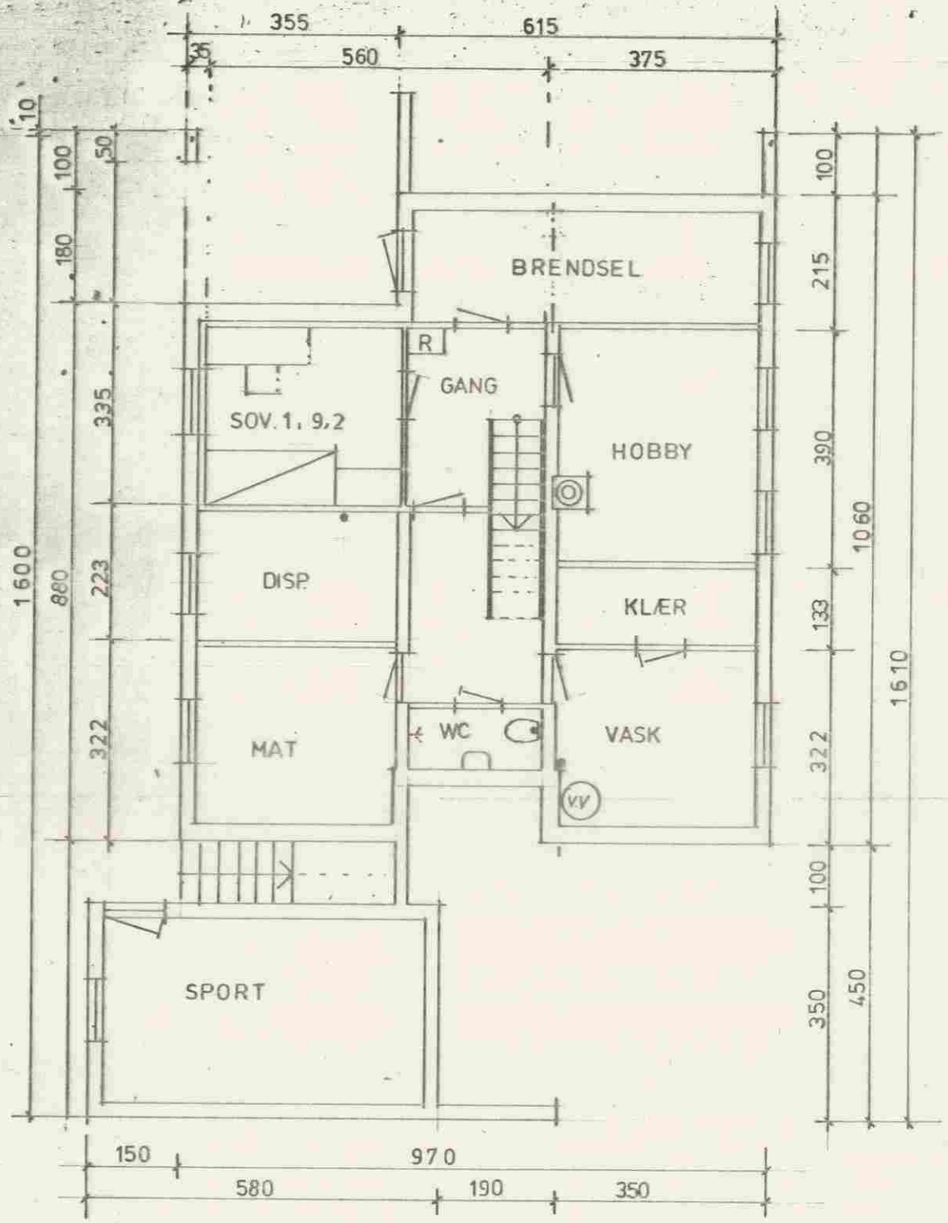
GODKJENT

Nannestad Bygningsråd

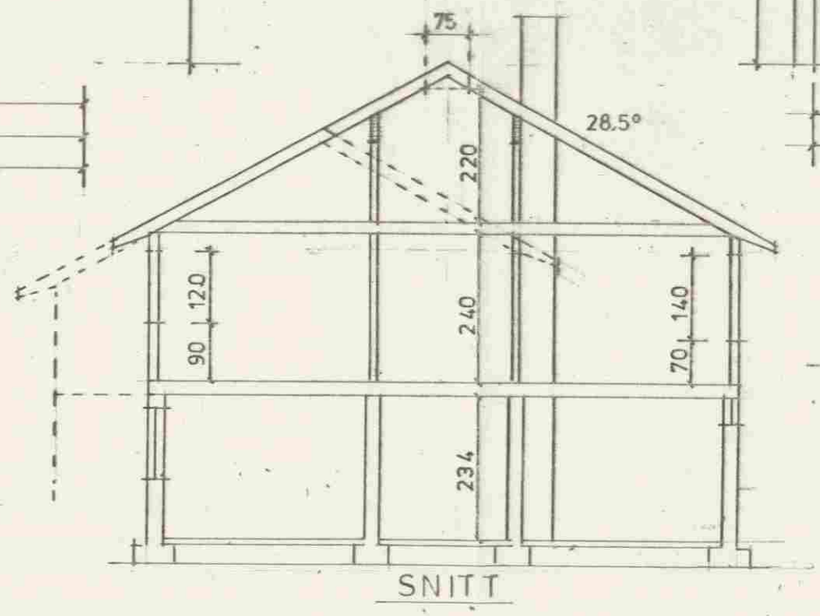
HOLTERHUS 81-3		REV. 9.10.81
FASADER	1:100	2.10.81
Arild Kolboholen HOLTER		



1. ETG.



KJELLER



SNITT

GODKJENT

Nannestad Bygningsråd

HOLTERHUS 81-3

REV. 9.10.81 L. Sol

1. ETG. KJELLER SNITT	1:100	L. Sol 2,10,81
Arild Kolboholen HOLTER		

NANNESTAD KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
2030 NANNESTAD
TELEFON 99 75 10

Saksbehandler:
Steinar Låveg

Midlertidig brukstillatelse
etter bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Slattumhagen		102	8	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	9/10-81	dato 17/12-81	sak 265/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arild Kolboholen,	2034 Holter	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Lasse Stokke, Holter almenning.	2034 Holter	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arild Kolboholen (grunnarb.)	2034 Holter	
Gunnar Olsen, (treoverbygg)	2034 Holter	

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- Kjellertrapp skal ha håndlist på begge sider.
- Vegger i kjeller pusses.
- Dører i kjeller settes inn.
- Det må støpes bunn i pipe.
- Pipe i kjeller pusses.

Dette arbeid må være fullført innen 10 / 5 19 84

10iTT
102/8 Bsak F-fer
bravida

Videre gjenstår følgende:

- En del planering på tomten.
- Det må sørges for fall ut fra huset på min. 1:50 i minst 2 meters bredde.

Bøknad om byggetill.
mott. 14/10-81.
Huset er utstukket
5/4-82.

Nannestad, den 10/11- 19 83
Sted

Ingolf Skaldebø
Bygningssjef

Nannestad kommune

Ledningskart

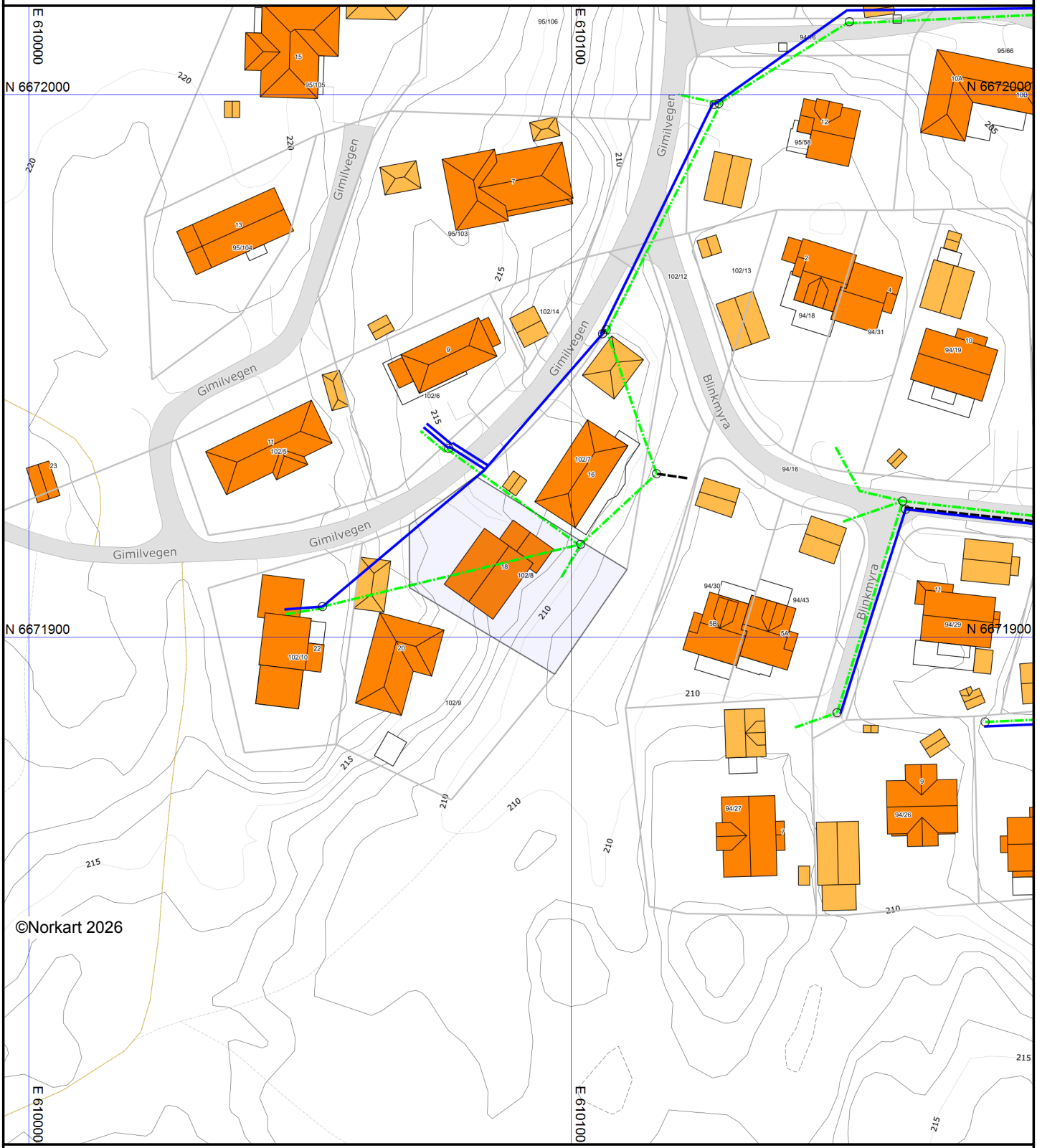
Eiendom: 102/8
Adresse: Gimilvegen 18
Utskriftsdato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Gimilvegen 18 - Nabolaget Åsgrenda - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Slattumhagen Linje 410, 413	4 min 0.3 km
Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446	10 min 8.2 km
Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	15 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	15 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	15 min 13.5 km

Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 250 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	9 min 7.8 km
Nannestad videregående skole 950 elever	10 min 8.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	18 min 14.8 km

«Godt naboskap. Stille og rolig. Flott natur!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

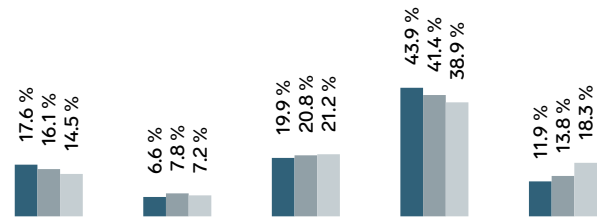
Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsgrenda	997	402
Nannestad kommune	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	17 min 1.4 km
Åsgreina barnehage (0-5 år) 147 barn	17 min 1.4 km
Holter barnehage (0-5 år) 93 barn	6 min 5.1 km

Dagligvare

Kiwi Holter PostNord	6 min 5 km
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	7 min 5.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

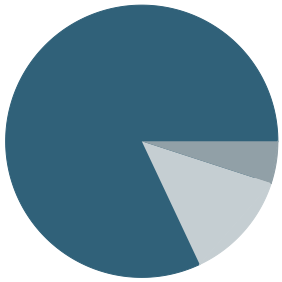
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Kringler-Slattum skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
Åsen idrettsplass Fotball, friidrett	6 min 4.8 km
Nannestad Trim & Helse	9 min
EVO Nannestad	9 min

Boligmasse

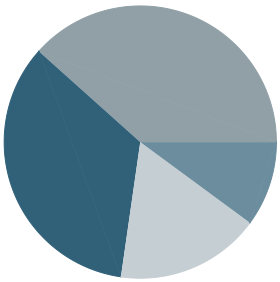


- 82% enebolig
- 5% rekkehus
- 13% annet

Varer/Tjenester

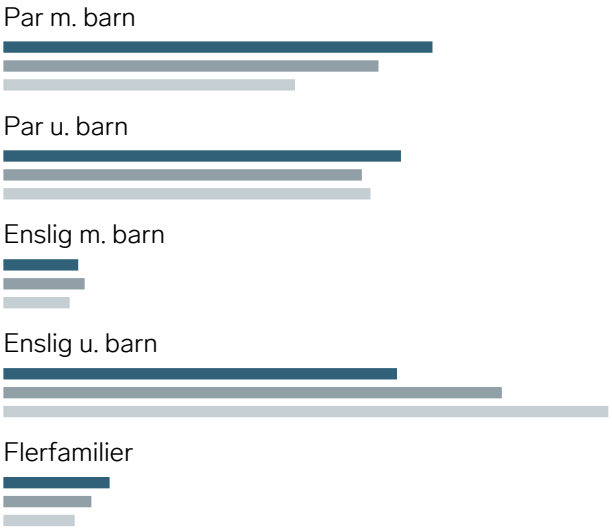
Nannestad Torg	9 min
Apotek 1 Nannestad	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Familiesammensetning

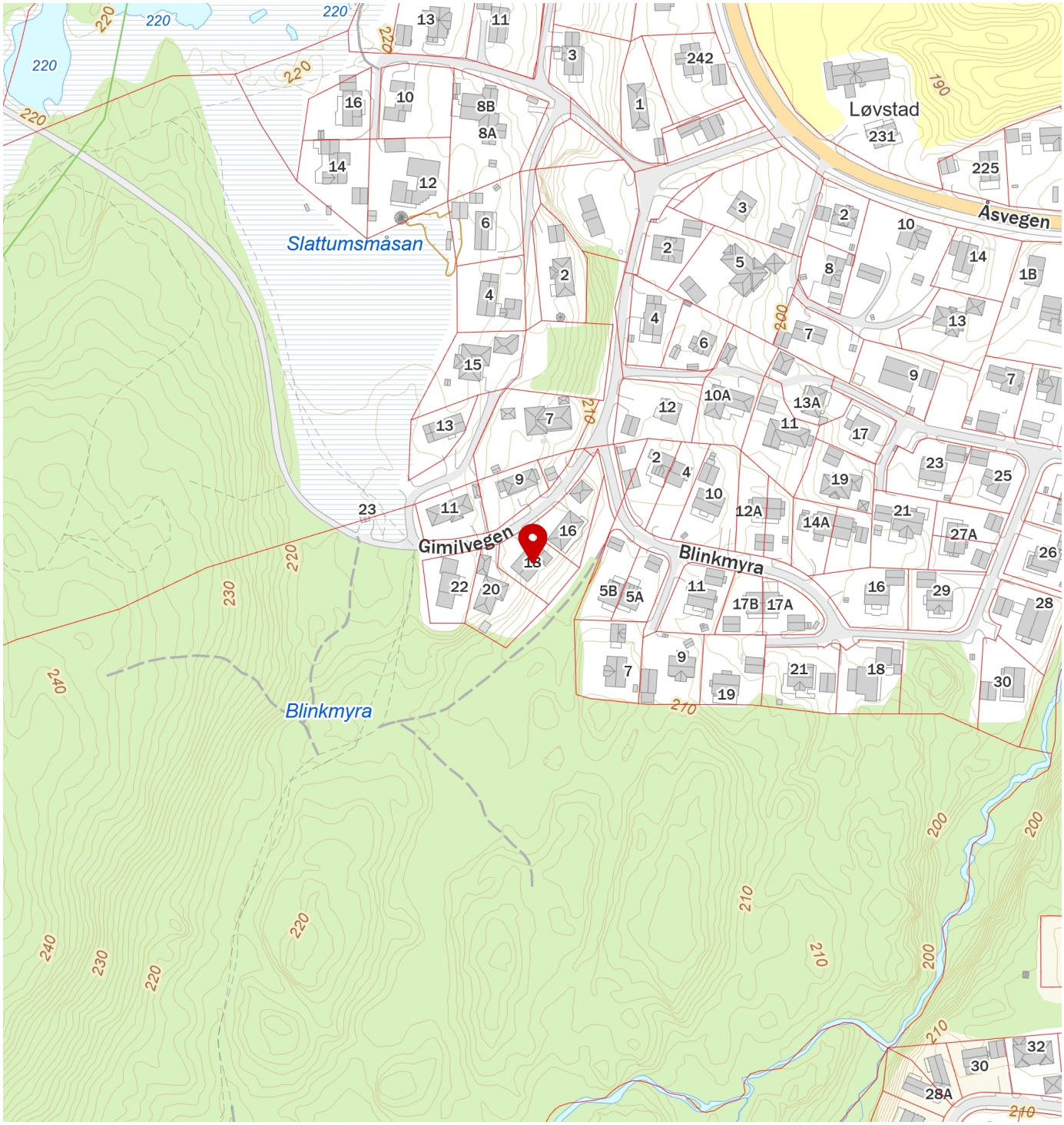


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest



Adresse **Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367070**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **117702359**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **168,84**

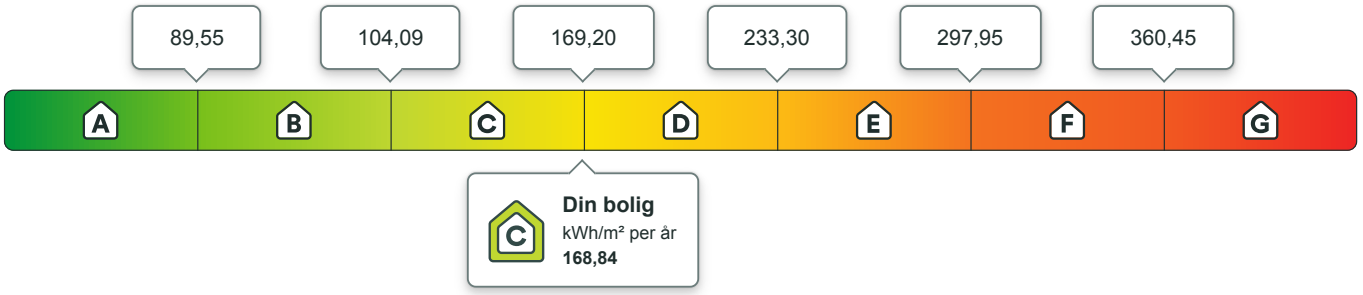
Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 540,03	**213,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1983
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	7eda0aec41727755cdc313984172447fc49fdb44
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	08.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	NANNESTAD
Klimakorreksjonsfaktor	1.26
Årsmiddeltemperatur	4.72 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	177,95 m²
Areal tak	107,43 m²
Areal gulv	88,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26,40 m²
Oppvarmet BRA	176,00 m²
Oppvarmet luftvolum	461,76 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,19 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,84 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	171 872,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,64 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,64 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	71,42 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,34
2	Tak	0,23
3	Gulv	0,26
4	Vinduer og dører	2,19
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**3,09**
6	Infiltrasjon	0,25
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**3,34**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,74**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	156,71	0,00	156,71	1,00	156,71
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,64	2,41	30,05	1,09	27,64
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**213,47**	**2,41**	**215,88**	**-**	**213,47**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	37 540	213,30
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**37 540**	**213,30**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**37 540**	**213**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 125	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	27 582	156,71
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 834	27,46
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**37 540**	**213,30**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**37 540**	**213,30**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	213,30	1,00	213,30
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**213,30**		**213,30**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	213,30 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert