

Tilstandsrapport

📍 Lofotgata 7, 6510 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 6, bnr. 156

Areal (BRA): Enebolig 283 m²



Befaringsdato: 05.08.2023

Rapportdato: 25.08.2023

Oppdragsnr.: 22028-1023

Referansenummer: ZZ1437

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Gyldig rapport
25.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig



Runar Meek

runar@bygg-con.no

952 34 014

Medansvarlig



Pål Rune Meek

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger i et etablert boligområde sentralt i Kristiansund kommune med eldre boliger og leilighetsbygg. Enestående stor tomt nærme sentrum. Eiendommen har gåavstand langs gangfelt til sentrum. Der er det tilgang til de fleste fasiliteter som kino, treningssenter, kjøpesenter, kommunehus, m.m. Boligen har gode solforhold gjennom dagen. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasse av stein. Parkeringsplass og innkjørsel er opparbeidet med grus. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, betong og vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet, murte forhold og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte plater og panel. Baderommene er preget av flis belagt gulv og vegger. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger gjennom åra. Boligen krever omfattende renovering og modernisering, for å tilfredsstille dagnes krav til bruk og funksjon for en familie. Dette er en eiendom med potensiale. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifertakstein av eternitt og er kledd med doble vindskibord.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i kobber. Konstruksjonen er trolig av uisolert bindingsverk fra byggeår. Kledd med stående tømmermannskledning.

Taket har en konstruksjon av plassbygde sperrer i valmet form, med møne. Undertak av tretto. Bygningen har loft over 2. etasje. Loftrommet er ikke besiktige grunnet tilkomst er usikker med en eldre loftstige.

Boligen er utstyrt med hvitmalte trevinduer med 2-lags glass.

Bygget har flere panelte ytterdører av heltre. Det er hvitmalte balkong dører med glass på soverom og stue.

Bygget har etablert en luftebalkong fra et soverom i 2. etasje. Balkongen er oppbygd av bjelkelag av tre, tekket med plater av metall. Rekkverket er av tett stående kledning med topprekke.

Boligen har utvendige trapper av tre og betong med rekkverk av stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av belagt parkett, betong og vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet, murte forhold og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malteplater og panel. Baderommene er preget av flis belagt gulv og vegger. Gulv mot grunn er støpt plate. Boligen har etasjeskille i tre.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området høy forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Boligen er utstyrt med en utvendig murt pipe med pusset overflate. Et åpent ildsted i stuen. Hulltaking er ikke foretatt ettersom konstruksjonen er av betong.

Det er etablert krypkjeller fra bodene under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen er utstyrt med lakkerte trapper med håndløpere.

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører og malte glatte heltre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Byggeåret til badet er ukjent, men det er trolig utført etter Teknisk forskrift før 97.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malteplater.

Frittstående servant, hengt under et speil med belysning.

- Badekar

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malteplater.

Det er belagt flis på gulvet.

Soil sluk. Ikke noe synlig tettesjikt.

Frittstående servant, hengt under et speil med belysning.

- Badekar

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Badet har ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet står foran en full renovering. Det er ikke synlige tegn på fukt, det er heller ikke påvist fukt ved bruk av fukt indikatoren på overflaten på tilstøtende arealer.

Bad

Byggeåret til badet er ukjent, men det er trolig utført etter Teknisk forskrift før 97.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap i profilerte fronter. Nedfelt servant i en laminat benkeplate. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj.

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig

Beskrivelse av eiendommen

tak) er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Det er belagt flis på gulvet.

Smurt membran er synlig i plast sluk. .

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap i profilerte fronter. Nedfelt servant i en laminat benkeplate. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Badet er utført med naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt ettersom våtrommet står for en full renovering. Det er ikke synlige tegn på fukt, det er heller ikke påvist fukt ved bruk av fukt indikatoren på overflaten i tilstøtende rom.

Vaskerom

Byggeåret til vaskerommet er ukjent, men det er trolig utført etter Teknisk forskrift før 97.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malteplater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Fritthengende servant

- Opplegg for vaskemaskin

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malteplater.

Det er belagt flis på gulvet. Rommet har ikke sluk.

Det er ikke påvist at våtrommet har sluk og tettesjikt.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Fritthengende servant

- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vaskerommet har ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt ettersom våtrommet står for en full modernisering med sluk og tettesjikt. Det er ikke synlige tegn på fukt, det er heller ikke påvist fukt ved bruk av fukt indikatoren på overflaten.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

En hvit kjøkken innredning som går over 2 vegger med overskap og underskap i glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat i heltre utsende, med nedfelt vask av stål vedsiden av en frittstående oppvaskmaskin på en vegg. En frittstående kjøle/fryseskap vedsiden av en integrert stekeovn og platetopp på en vegg.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Kjøkken ventilatoren har avtrekk ut gjennom vegg.

[Gå til side](#)

SPEIALROM

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen er lagt med malteplater.

En frittstående servant modul under et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

- Gulvmontert toalett.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør systemet er av kobber som er synlig i kjelleren.

Avløps rør av jern og plast synlig i kjelleren.

Bygget er utført med naturlig ventilering.

Boligen er utstyrt med en oljefyr som er tilkoblet radiatorer. Oljefyr og radiatorer er ikke er i bruk i følge eier.

Boligen er utstyrt med en OSO

varmtvannsbereder som står i fyrrommet.

Eldre elektrisk anlegg er utført som skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er utstyrt med skrusikringer. Det er håndskrevne kursoversikter, uten dato eller navn på utførende.

Boligen er ikke utstyrt med nødvendig

slokkeutstyr og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er kun besikket fra overflaten.

Den er trolig av løsmasser og fjell.

Byggegrunnen er kun besikket fra overflaten.

Dreneringen er trolig fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur med ukjent type fundamentering.

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasse av stein. Parkeringsplass og innkjørsel er opparbeidet med grus.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det er derfor vel passert forventet levetid.

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen. Eier har ingen kjennskap til det.

Det er opplyst at oljetank inne i boligen er tømt.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	73	73	0
1. Etasje	128	128	0
Kjeller	82	25	57
Sum	283	226	57

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

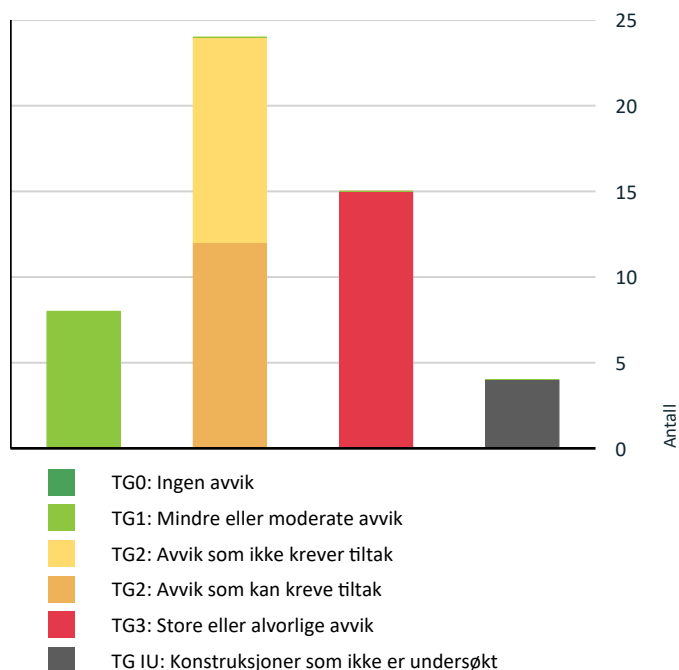
Enebolig

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

Det forutsettes at byggesøknad er godkjent med de tilsendte tegningene.

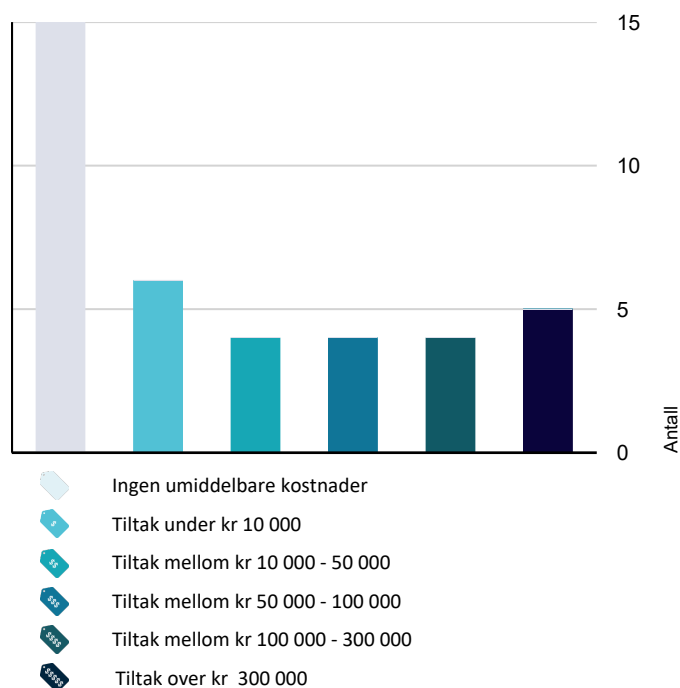
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

- Det er påvist ingen lufting i bordkledningen i forhold til dagens krav.
- Det er registrert dårlig vedlikeholdt kledning og vær slitasje på bordkledningen. Det er synlig råte utvendig i kledning og vindskier.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist vinduer med høy slitasje grad. Synlig vindu på soverom, som gliper mot karm fordi vinduet henger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dører er værslitte og har noen råte i bunn i enkelt dører



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk har for lav høyde.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapp ut i fra stue mangler rekkverk. Rekkverk på betongtrapp har for store åpninger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er på enkelt steder hull i vegger etter råte fra fukt. Stedvise tapetslipp,



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke krav om å utbedre det monterte rekkverket. Det må monteres et rekkverk på trappen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist tegn på uttetheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt er ikke klemt i slukring og er smurt løst på sluken.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad 2

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Takstmann er ikke VVS fagmann. Anbefaler kontroll med anbefaling om oppdatering av varmesystemet.

Det er ukjent om radiatoren er funksjonelle. De er ikke testet. Det er opplyst om at oljetank er tom. Tanken er innmurt i fyrrommet.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Eldre elektrisk anlegg er utført som skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er utstyrt med skrusikringer. Det er håndskrevne kursoversikter, uten dato eller navn på utførende.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen er ikke utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er påvist vegetasjon fra utsiden som dytter seg inn gjennom taket. Det er enkelte løse steiner.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Den utvendige pipen er værslitt og har sprekker.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Anbefaler å montere flere ventiler i krypkjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

De innvendige dørene er eldre, så de vil være slitt og vanskelig å åpne og lukke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommets alder og utførelse tilsier modernisering for å tilfredsstille dagens krav til komfort. Det er påvist riss og sprekker i flis.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss som må forventes utbedret med puss



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eiendommen er har et stort etterslep på vedlikehold av hage og beplantninger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

I takkonstruksjonen inspisert på sideloft i 2 etasje er det synlige fuktskjolder. Enkelststeder begynnende råte. I det store og hele så er det god tilstand på takkonstruksjonen med enkelte avvik, som har behov for reparasjon.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert et trappetrinn som gir etter.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert bom på flisene.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Vanntilførsel er tilkoblet fykjel. Anbefaler egne undersøkelser.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

For nærmere beskrivelse se rapporten.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

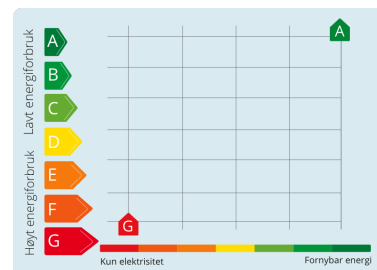
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av belagt parkett, betong og vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet, murte forhold og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malteplater og panel. Baderommene er preget av flis belagt gulv og vegger. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt, og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket er tekket med skifertakstein av eternitt og er kledd med doble vindskibord.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er påvist vegetasjon fra utsiden som dytter seg inn gjennom taket. Det er enkelte løse steiner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket har passert sitt forventede brukstid og må påregnes fornyet

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er utført i kobber.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Renner, nedløp og beslag er passert sin forventede brukstid og er modne for modernisering. Vedrørende tilkomst for feier så er det synlig utvendig feieluke. Loft er ikke inspisert, om det er feieluke på loft. Pris konsekvens for nedløp og beslag er medtatt under "Taktekking".

Veggkonstruksjon

! TG 3

Konstruksjonen er trolig av uisolert bindingsverk fra byggeår. Kledd med stående tømmermanns-kledning.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist ingen lufting i bordkledningen i forhold til dagens krav.
- Det er registrert dårlig vedlikeholdt kledning og vær slitasje på bordkledningen. Det er synlig råte utvendig i kledning og vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

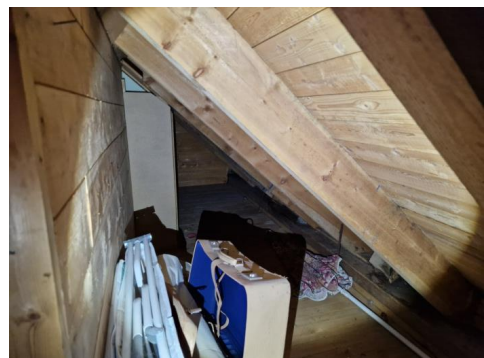
Kledningen, vindu og dører er modne for å skiftes. En eventuell fornying og etterisolering av vegger vil avgjøre behovet for konstruksjon med lufting av en eventuell ny kledning. Priskonskevens er for ny kledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Taket har en konstruksjon av plassbygde sperrer i valmet form, med møne. Undertak av tretto. Bygningen har loft over 2. etasje. Loftrommet er ikke besiktige grunnet tilkomst er usikker med en eldre loftstige.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

I takkonstruksjonen innsisert på sideloft i 2 etasje er det synlige fuktskjolder. Enkelsteder begynnende råte. I det store og hele så er det god tilstand på takkonstruksjonen med enkelte avvik, som har behov for reparasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved fornying av taktekket må det påregnes å finne konstruksjonsdeler som må fornyes grunnet råte. priskonsekvens er medtatt under "Taktekking". Anebfaler egen kontroll av loftrom.

Vinduer

! TG 3

Boligen er utstyrt med hvitmalte trevinduer med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist vinduer med høy slitasje grad. Synlig vindu på soverom, som gliper mot karm fordi vinduet henger.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Det må påregnes å skifte vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

! TG 3

Bygget har flere panelte ytterdører av heltre. Det er hvitmalte balkong dører med glass på soverom og stue.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dører er værslitte og har noen råte i bunn i enkelt dører

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

DEt må påregnes vedlikehold av dører eller skifte av dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Bygget har etablert en luftbalkong fra et soverom i 2. etasje. Balkongen er oppbygd av bjelkelag av tre, tekket med plater av metall. Rekkverket er av tett stående kledning med topprekke.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk har for lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Rekkverket må skiftes og konstruksjonen må styrkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

! TG 3

Boligen har utvendige trapper av tre og betong med rekkverk av stål.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapp ut i fra stue mangler rekkverk. Rekkverk på betongtrapp har for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverk må monteres på tre trappen for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyden på betong trappen, men det gjøres oppmerksom på at det er modent for utskifting. Priskonsekvens er medtatt for utbedring av rekkverk på begge trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

! TG 3

Innendig er boligen hovedsakelig preget av belagt parkett, betong og vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt tapet, murte forhold og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malteplater og panel. Baderommene er preget av flis belagt gulv og vegger.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er på enkelt steder hull i vegger etter råte fra fukt. Stedvise tapetslipp,

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Gulv mot grunn er støpt plate. Boligen har etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

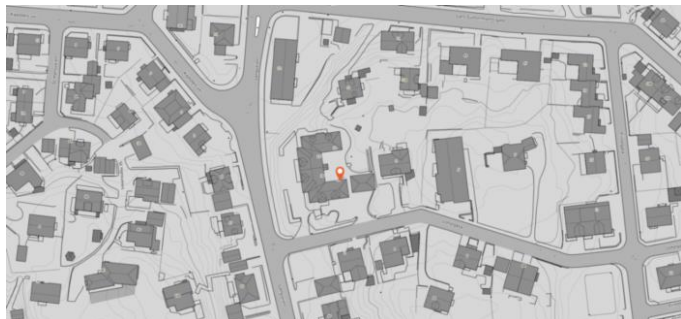
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

! TG 2

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området høy forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen er utstyrt med en utvendig murt pipe med pusset overflate. Et åpent ildsted i stuen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den utvendige pipen er værslit og har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipen bør pusses og det må påregnes fornying av pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt ettersom konstruksjonen er av betong.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

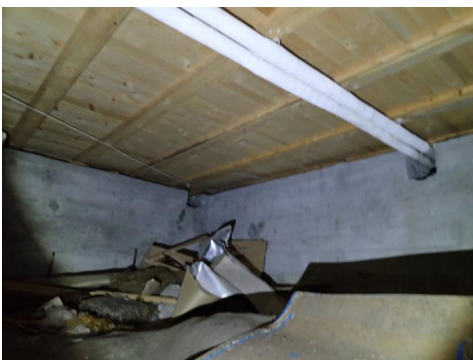
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller

! TG 2

Det er etablert krypkjeller fra bodene under trebjelkelag og stubbegulv.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Anbefaler å montere flere ventiler i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

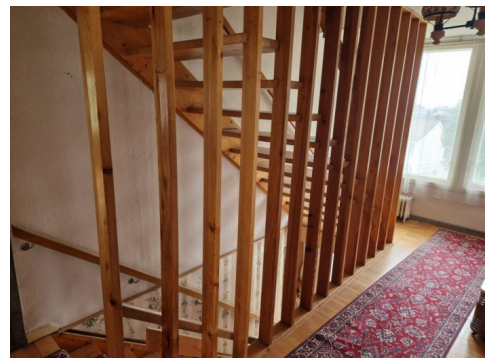
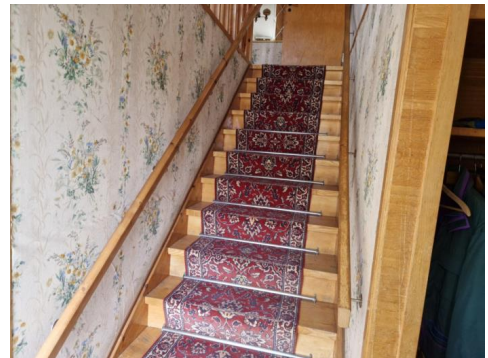
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen er utstyrt med lakkerte trapper med håndløpere.



Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert et trappetrinn som gir etter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige trapper - 2

! TG 3

Det er etablert en malt trapp av tre.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke krav om å utbedre det monterte rekkverket. Det må monteres et rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

DEt anbefales å montere rekkverk og håndløper

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

! TG 2

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører og malte glatte heltre dører.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

De innvendige dørene er eldre, så de vil være slitt og vanskelig å åpne og lukke.

Vedlikehold og justering av dørene må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Byggeåret til vaskerommet er ukjent, men det er trolig utført etter Teknisk forskrift før 97.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malteplater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Fritthengende servant
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Tiltak og priskonsekvens er vurdert under "Overflater Gulv".

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vaskerommet er utstyrt med:

- Fritthengende servant
- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malteplater.

Overflater Gulv

! TG 2

Det er belagt flis på gulvet. Rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet er en risiko konstruksjon som bør overvåkes, men det fungerer. Grunnet alder og avvik er våtrommet modent for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

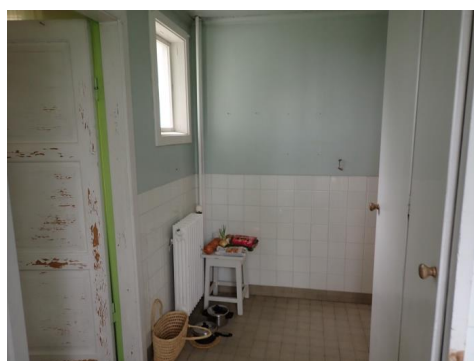
! TG 3

Det er ikke påvist at våtrommet har sluk og tettesjikt.

Ventilasjon

! TG 3

Vaskerommet har ingen ventilering.



Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tiltak og priskonsekvens er vurdert under "Overflater Gulv".

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt ettersom våtrommet står for en full modernisering med sluk og tettesjikt. Det er ikke synlige tegn på fukt, det er heller ikke påvist fukt ved bruk av fukt indikatoren på overflaten.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Byggeåret til badet er ukjent, men det er trolig utført etter Teknisk forskrift før 97.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap i profilerte fronter. Nedfelt servant i en laminat benkeplate. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj.



Overflater vegger og himling

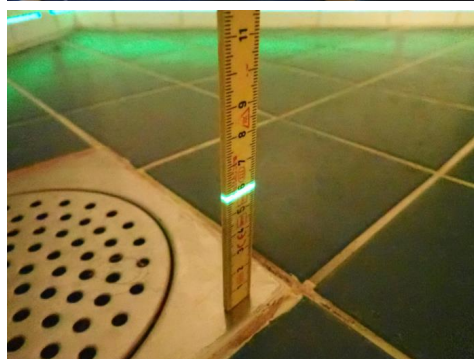
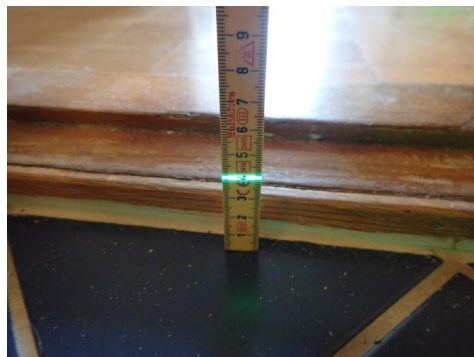
! TG 1

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Overflater Gulv

! TG 2

Det er belagt flis på gulvet.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Priskonskevans er medtatt under tettesjikt.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Smurt membran er synlig i plast sluk. .



Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt ettersom våtrommet står for en full renovering. Det er ikke synlige tegn på fukt, det er heller ikke påvist fukt ved bruk av fukt indikatoren på overflaten i tilstøtende rom.



Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt er ikke klemt i slukring og er smurt løst på sluken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Et må påregnes fornying av tettesjikt for å tilfredstille dagens behov og bruk for en familie.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap i profilerte fronter. Nedfelt servant i en laminat benkeplate. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Ventilasjon

! TG 2

Badet er utført med naturlig ventilering.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

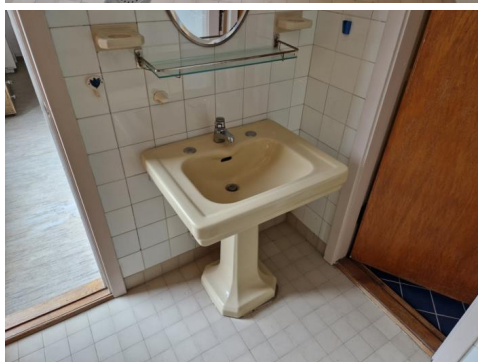
Byggeåret til badet er ukjent, men det er trolig utført etter Teknisk forskrift før 97.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malteplater.

Frittstående servant, hengt under et speil med belysning.

- Badekar

Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med malteplater.

Overflater Gulv

TG 2

Det er belagt flis på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Soil sluk. Ikke noe synlig tettesjikt.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Frittstående servant, hengt under et speil med belysning.
- Badekar
Utstyret er ikke funksjons-testet.

Ventilasjon

! TG 3

Badet har ingen ventilering.



Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet står foran en full renovering. Det er ikke synlige tegn på fukt, det er heller ikke påvist fukt ved bruk av fukt indikatoren på overflaten på tilstøtende arealer.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende. En hvit kjøkken innredning som går over 2 vegger med overskap og underskap i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat i heltre utsende, med nedfelt vask av stål vedsiden av en frittstående oppvaskmaskin på en vegg. En frittstående kjøle/fryseskap vedsiden av en integrert stekeovn og platetopp på en vegg. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Tilstandsrapport



Avtrekk

TG 1

Kjøkken ventilatoren har avtrekk ut gjennom vegg.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen er lagt med malteplater.

En frittstående servant modul under et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommets alder og utførelse tilsier modernisering for å tilfredsstille dagens krav til komfort. Det er påvis riss og sprekker i flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess eller tilsvarende.
- Gulvmontert toalett.
Utstyret er ikke funksjons-testet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom på flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettrommet fungerer med dette avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Rør systemet er av kobber som er synlig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes tiltak på vannrør ved fornying av våtrom. Priskonsvens for vannrør er medtatt under våtrommene.

Avløpsrør

! TG 2

Avløps rør av jern og plast synlig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Priskonskevns er medtatt under våtrommene

Ventilasjon

! TG 2

Bygget er utført med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

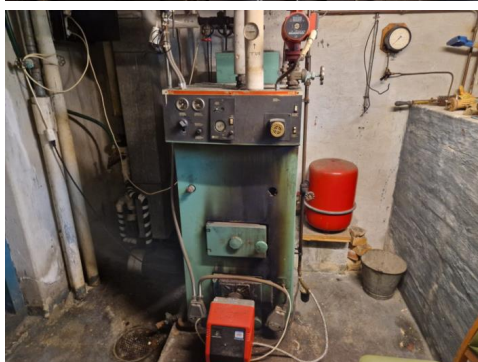
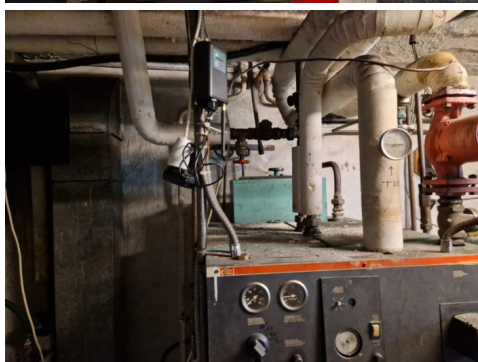
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmesentral

! TG 3

Boligen er utstyrt med en oljefyr som er tilkoblet radiatorer. Oljefyr og radiatorer er ikke er i bruk i følge eier.

Tilstandsrapport



Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Vanntilførsel er tilkoblet fukjel. Anbefaler egne undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

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

Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Takstmann er ikke VVS fagmann. Anbefaler kontroll med anbefaling om oppdatering av varmesystemet. Det er ukjent om radiatoren er funksjonelle. De er ikke testet. Det er opplyst om at oljetank er tom. Tanken er innmurt i fyrrommet.

Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Priskonskvens er ikke vurdert. Behov og valg av løsning for oppvarming vil avgjøre priskonskvens.

Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en OSO varmtvannsbereder som står i fyrrommet.

Elektrisk anlegg

! TG 3

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

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

Eldre elektrisk anlegg er utført som skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap er utstyrt med skrusikringer. Det er håndskrevne kursoversikter, uten dato eller navn på utførende.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ukjent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt en kontrollrapport.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke fremlagt om unormale forhold rundt sikringene av eier.
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang i EL anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Takstmann er ikke EL fagmann. På generelt grunnlag anbefaler DSB (Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Priskonskekvens er for en el kontroll.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Boligen er ikke utstyrt med nødvendig sløkkeutstyr og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det er påvist at brannslukkingsutstyret er fra 1997. Det er ikke funksjons-testet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke besiktiget et varslersystem for boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten. Den er trolig av løsmasser og fjell.

Drenering

! TG 2

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten. Dreneringen er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur med ukjent type fundamentering.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss som må forventes utbedret med puss

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

! TG 2

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasse av stein. Parkeringsplass og innkjørsel er opparbeidet med grus.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen er har et stort etterslep på vedlikehold av hage og beplantninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det er derfor vel passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Priskonsekvens er ikke vurdert siden anlegget fungerer i dag. Men det må påregnes påkost ved modernisering av boligen.

Oljetank

! TG IU

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen. Eier har ingen kjennskap til det. Det er opplyst at oljetank inne i boligen er tømt.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje	73	73	0	Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Toalettrom	Bod , Bod 2
1. Etasje	128	128	0	Stue , Kjøkken , Soverom , Gang , Gang 2, Gang 3, Vaskerom , Spisestue	
Kjeller	82	25	57	Soverom , Gang , Gang 2, Toalettrom , Entré	Bod , Bod 2, Gang/Bod, Fyrrom, Kryperom
Sum	283	226	57		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er arealer i 2. etasje som ikke er måleverdige grunnet lav takhøyde.

NB! Loftrom over 2. etasje har måleverdige arealer, men er ikke oppmålt eller besiktiget da det ikke er mulig med tilkomst på befaringsdagen. Loftstige anses, som ikke sikker nok. Anbefaler egne undersøkelser og oppmåling ved visning. Største gang i råkjeller vurderes som bod og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det forutsettes at byggesøknad er godkjent med de tilsendte tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2023	Runar Meek	Takstingeniør
	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	6	156		0	1865 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lofotgata 7

Hjemmelshaver

Hveding Cecilie Dørge

Kommentar

Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde sentralt i Kristiansund kommune. Eiendommen er gåavstand langs gangfelt til sentrum. Der er det tilgang til de fleste fasiliteter som kino, treningssenter, kjøpesenter, kommunehus, m.m. Boligen har gode solforhold gjennom dagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. R-18 Søndre Ansnesenga.

Det pågår arbeide med revidering av kommuneplanen. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, v/ enhet for plan- og byggesak.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasse av stein. Parkeringsplass og innkjørsel er opparbeidet med grus. Tomten er preget av behov for vedlikehold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	1996	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2023	Utfylt av eier	Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	07.01.1946	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	02.08.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	25.09.1956	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eier	01.08.2023	Info fra befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	01.01.1951	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Energirapport	02.08.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

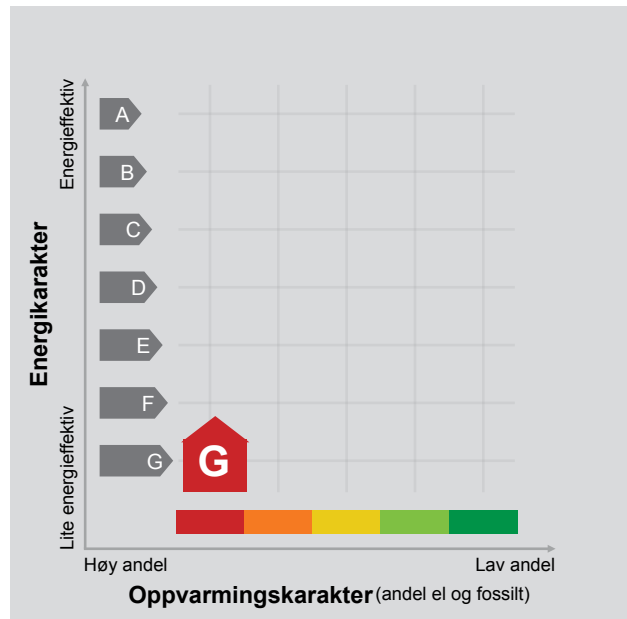
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZZ1437>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lofotgata 7
Postnummer	6510
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	156
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12606184
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	80e93d59-1deb-4461-b42d-375045e6db0c
Dato	02.08.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	283
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lofotgata 7
Postnummer: 6510
Sted: KRISTIANSUND N
Kommune: Kristiansund
Bolignummer: H0101
Dato: 02.08.2023 11:25:05
Energimerkenummer: 80e93d59-1deb-4461-b42d-375045e6db0c

Kommunennummer: 1505
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 156
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12606184

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis**

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