

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Terneveien 13, 6514 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 5, bnr. 409

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 22462-1265

Eiendomsverdi ref nr: SQ2515

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



Råd
Eiendomstakst

Råd
Eiendomstakst



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 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.

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.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

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 ivarettatt. 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 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

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

Eiendommen ligger i Brunsvika i Kristiansund.

Takkonstruksjonen er av flatt taks utforming og er teknet med asfalt beleg. Vegg konstruksjonen er av bindings verk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og paneler. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med asfalt beleg. Renner og nedløp i stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Takteknet er kun besikket ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besikket fra overflaten.

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

Boligen er utført med en teak ytterdør. Som tilgang til veranda, er det satt inn en verandadør av trevirke med 2-lags isolert glass.

Det er etablert veranda/terrasse på fasaden med tilgang fra stue i 1. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke av impregnerte terrassebord. Rakkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv.

Veggene er kledd med malte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og paneler.

Boligen er utført med etasjeskiller av trevirke.

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

Boligen er utført med en malt tre trapp mellom etasjene.

Boligens innerdører er utført som malte fyllingsdører.

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at leiligheten har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjørere ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er

kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Vegg montert dusj med glassvegger

- Vegg montert toalett

- Opplegg til vaskemaskin

- Varmtvannsbereder

- Elektrisk styrt vifte

Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt ca.32mm høydeforskjell fra toppen av slukristen og til forkant av dørterskel.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 6 %, noe som vurderes som tørt.

Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater.

Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger.

Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med tapetserte plater.

Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Rommet er utstyrt med en vegg montert servant med armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulv montert toalett.

Rommet er basert på naturlig lufting gjennom avtrekk i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.

Boligens synlige avløpsrør er utført som PP plast.

Boligens ventilasjon er på basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen.

Boligen er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvanns bereder som er plassert på badet.

Anlegget er fra byggeår med utbedringer frem til i dag og utført som skjult og åpent anlegg. Skru sikringer i sikringsskap. Tilstanden er

Beskrivelse av eiendommen

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på en grunn av sprengstein og fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten og det er ikke utført geologiske undersøkelser. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke registrert visuelt om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreng-system. Boligen er bygget på støpt betongplate over bakkenivå, fuksikringen vil i all hovedsak ligge i betongsjiktet mellom grunnen og boligen.. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuksikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er satt opp på støpte betongmurer med støpt betongplate. Det ble på befaringdagen ikke observert terrengmessige eller andre synlige forhold som åpenbart indikerer særskilt risiko for ras, flom eller lignende. Forhold knyttet til hensynssoner og naturfare kan imidlertid ikke avklares ved visuell befaring alene. Kommunal informasjon oversendt fra megleren inneholder ikke opplysninger om eventuelle hensynssoner, aktsomhetsområder eller andre relevante forhold for eiendommen. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av garasjen i den kommunale dokumentasjonen. Det foreligger imidlertid en godkjent byggesak for oppføring av garasjen. For nærmere informasjon om byggesaken, bygningens lovlighet eller eventuelle godkjenninger anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

Rekkehus

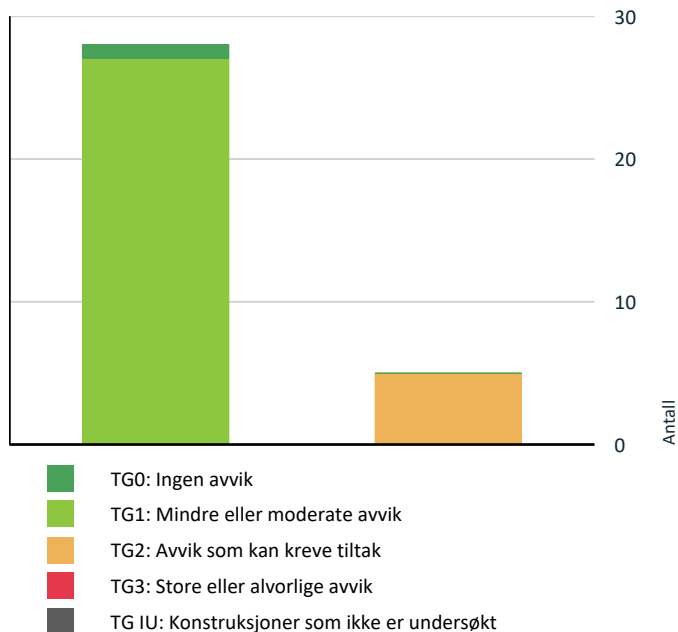
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver, samt ferdigattest for boligen fra 1976. Det er registrert enkelte avvik mellom de opprinnelige byggetegningene og dagens bruk av boligen. Dette gjelder i hovedsak badet, som på de opprinnelige tegningene er vist som separate rom for WC og bad, men som i dag er sammenføyd til ett rom.

Bygningssakkyndig har kun gjennomgått den kommunale dokumentasjonen som er oversendt fra megler, og har ikke foretatt selvstendige undersøkelser av byggesaker eller lovlighetsforhold utover dette. For nærmere informasjon om bygningens lovlighet, godkjenninger eller eventuelle byggesaker anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Toalettrom > Etasje 1. > Toalettrom >
Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



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 er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av flatt taks utforming og er teknet med asfalt beleg. Vegg konstruksjonen er av bindings verk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og paneler. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med asfalt beleg. Renner og nedløp i stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besikket ifra bakkenivå grunnet HMS.
Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.
Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besikket fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger og vedlikehold for å forlenge veggkonstruksjonens levetid og redusere risikoen for fremtidige skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for fuktskader, råte og behov for kostbare reparasjoner.

Det ble registrert rust-/korrosjonsskader på stålbeslaget ved innfestingen mellom søyle og drager (eier har utført noe utbedring i etterkant av befaringen). Det ble samtidig registrert noe råteskade i nedre del av søylen som understøtter verandaen ved inngangspartiet.

Det anbefales å utbedre skadene og kontrollere innfestingen og søylens bæreevne. Skadet treverk og korroderte beslag bør skiftes eller utbedres etter behov for å sikre tilfredsstillende understøttelse og innfesting av verandaen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utført med en teak ytterdør. Som tilgang til veranda, er det satt inn en verandadør av trevirke med 2-lags isolert glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert veranda/terrasse på fasaden med tilgang fra stue i 1. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltesdekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og paneler.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er utført med etasjeskiller av trevirke.



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en malt tre trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

Det er kun rekkverk/håndløper på den ene siden av trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innerdører er utført som malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at leiligheten har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjørere ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.

VÅTROM

ETASJE 2. > BAD

Generell

Beskrivelse

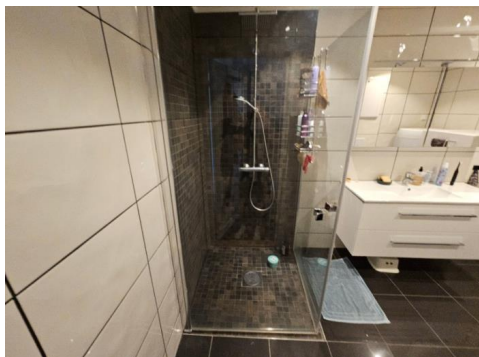
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 2017 var gyldig. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Vegg montert dusj med glassvegger
- Vegg montert toalett
- Opplegg til vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Elektrisk styrt vifte

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2. > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger sjekklister, FDV og fakturaer.

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

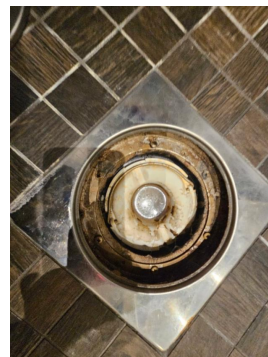
Gulvet er belagt med flis med underliggende varmekabler. Det er målt ca. 32mm høydeforskjell fra toppen av slukristen og til forkant av dørterskel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE 2. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Vegg montert dusj med glassvegger
- Vegg montert toalett
- Opplegg til vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Elektrisk styrt vifte

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE 2. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Årstall: 2021 Kilde: Egnerklæring

ETASJE 2. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

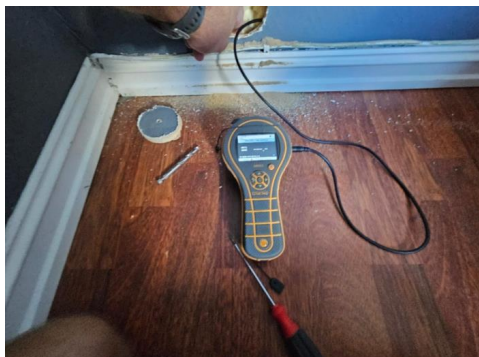
Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 6 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater. Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

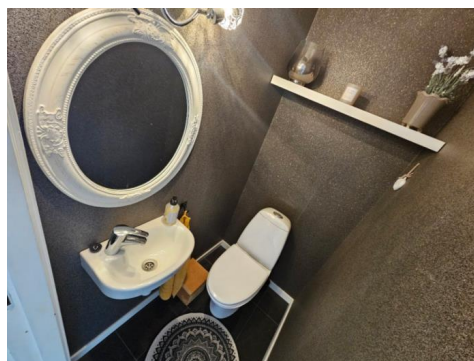
ETASJE 1. > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Rommet er utstyrt med en vegg montert servant med armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulv montert toalett.



ETASJE 1. > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med en vegg montert servant med armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulv montert toalett.

ETASJE 1. > TOALETTROM

! TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er basert på naturlig lufting gjennom avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens synlige vannrør er utført som rør-i-rør system.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PP plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er på basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvanns bereder som er plassert på badet.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



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

Beskrivelse

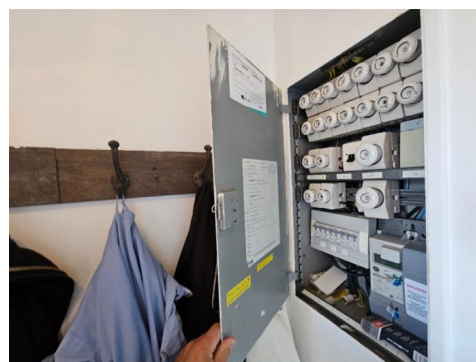
Anlegget er fra byggeår med utbedringer frem til i dag og utført som skjult og åpent anlegg. Skru sikringer i sikringsskap. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og slukke apparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på en grunn av sprengstein og fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten og det er ikke utført geologiske undersøkelser.

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke registrert visuelt om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreneringssystem. Boligen er bygget på støpt betongplate over bakkenivå, fuktsikringen vil i all hovedsak ligge i betongsjiktet mellom grunnen og boligen. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er satt opp på støpte betongmurer med støpt betongplate.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble på befaringdagen ikke observert terrengmessige eller andre synlige forhold som åpenbart indikerer særskilt risiko for ras, flom eller lignende. Forhold knyttet til hensynssoner og naturfare kan imidlertid ikke avklares ved visuell befaring alene.

Kommunal informasjon oversendt fra megleren inneholder ikke opplysninger om eventuelle hensynssoner, aktsomhetsområder eller andre relevante forhold for eiendommen.

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Opplagring

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Takkonstruksjonen er av pulttaks utforming og er teknet med lakkerte stålplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning, i forkant er det satt inn en isolert port. Innvendig er gulvet av støpt betongplate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstands vurdert.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av pulttaks utforming og er teknet med lakkerte stålplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning, i forkant er det satt inn en isolert port. Innvendig er gulvet av støpt betongplate. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

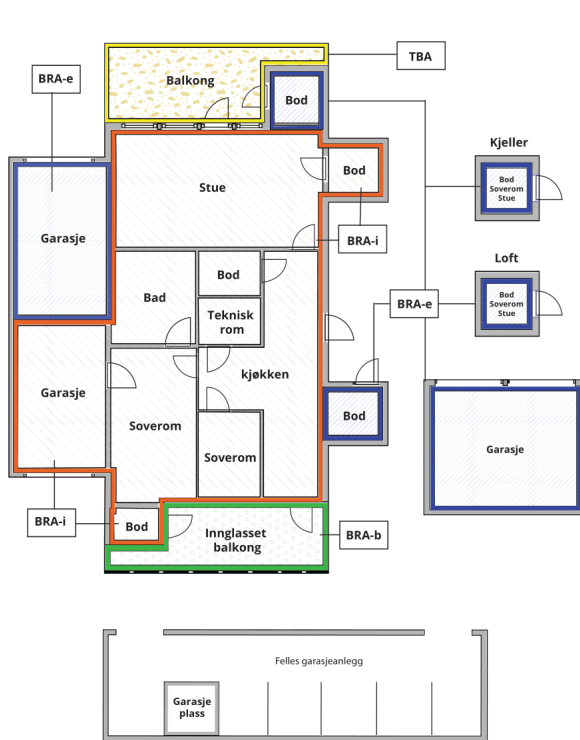
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av garasjen i den kommunale dokumentasjonen. Det foreligger imidlertid en godkjent byggesak for oppføring av garasjen. For nærmere informasjon om byggesaken, bygningens lovlighet eller eventuelle godkjenninger anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1.	62	5		67	8
Etasje 2.	54			54	
SUM	116	5			8
SUM BRA	121				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er veranda/terrasse medtatt med ca.8m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver, samt ferdigattest for boligen fra 1976. Det er registrert enkelte avvik mellom de opprinnelige byggetegningene og dagens bruk av boligen. Dette gjelder i hovedsak badet, som på de opprinnelige tegningene er vist som separate rom for WC og bad, men som i dag er sammenføyd til ett rom.

Bygningssakkyndig har kun gjennomgått den kommunale dokumentasjonen som er oversendt fra megler, og har ikke foretatt selvstendige undersøkelser av byggesaker eller lovlighetsforhold utover dette. For nærmere informasjon om bygningens lovlighet, godkjenninger eller eventuelle byggesaker anbefales interessenter å kontakte Kristiansund kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	5	409		0	148.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Terneveien 13

Hjemmelshaver

Skomsøy Karin Beate

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brunsvika i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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. Reguleringsplan R-175 Brunsvika.

Det ble på befaringsdagen ikke observert terrengmessige eller andre synlige forhold som åpenbart indikerer særskilt risiko for ras, flom eller lignende naturfare. Forhold knyttet til hensynssoner, aktsomhetsområder og naturfare kan imidlertid ikke avklares ved visuell befaring alene. Den kommunale informasjonen som er oversendt fra megler inneholder ikke opplysninger om eventuelle hensynssoner, aktsomhetsområder eller andre relevante naturfareforhold for eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasse, oppgruset parkeringsareal og plen.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.09.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	10.09.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.10.1985	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.09.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.1974	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.09.1976	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

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 minimumsinholdet 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."*



Adresse

Terneveien 13, 6514 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

11.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-348782

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

10122686

Gårdsnummer

5

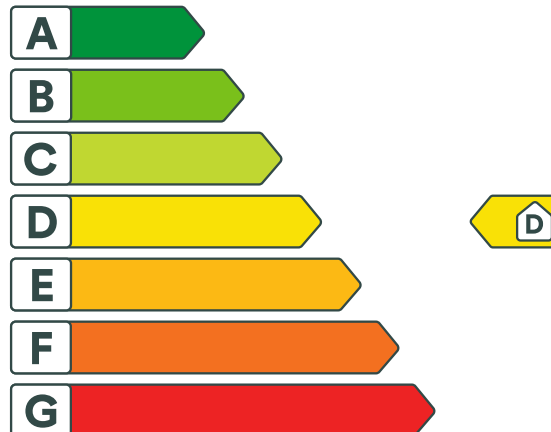
Bruksnummer

409

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

1976

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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 avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

188,32



Terneveien 13, 6514 KRISTIANSUND N

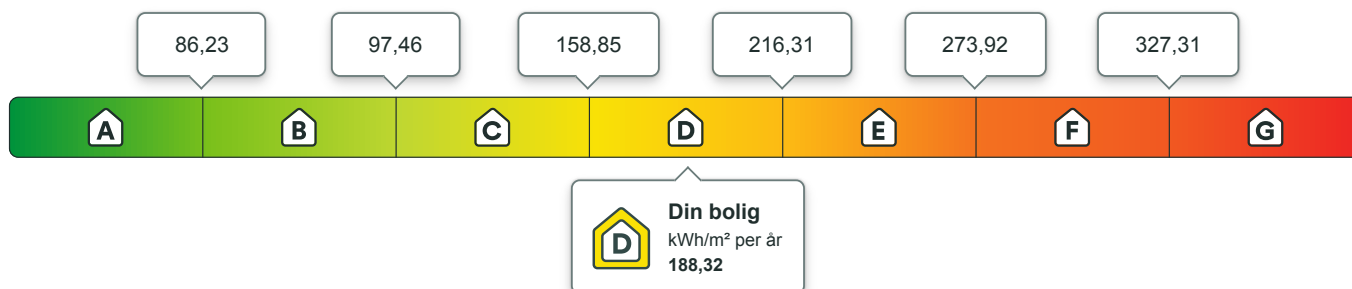


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger 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 vektning, fratrullet 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
20 222,58

kWh/m² per år
175,85

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 innnetemperatur 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>



Terneveien 13, 6514 KRISTIANSUND N



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Terneveien 13, 6514 KRISTIANSUND N



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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: 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 11: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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