

Tilstandsrapport



Enebolig



Holoveien 4, 3340 ÅMOT



MODUM kommune



gnr. 51, bnr. 90

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 13714-1570

Referansenummer: RV6149

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Morten Danielsen



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 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.

OMD Prosjekt

Rapportansvarlig

Ole Morten Danielsen

Uavhengig Takstingeniør

ole.morten.danielsen@outlook.com

932 40 385



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra lavt taknivå, utenfor soverom.

Takrenner og nedløp av lakkert stål. Islektebeslag på vindskier.

Stigetrinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lektet ut, etterisolert 5 cm, ny vindtetting og kledning i 2010

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade ved inngang med murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-takstoler.

Tilgang til loft fra luke i gavl og luke i 2 etg. Loft er isolert med mineralull. Glassvatt på eldre del i 2 etg.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduer skiftet i 2007, med unntak av toalett, gang, fastkarm vinduer i stue, som er av eldre årgang.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2012 og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2010.

Terrasse i betong med skiferstein, takoverbygg og panelet rekkverk.

Trapp foran inngang av betong.

Enkel tretrapp til kjellernedgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Her beskrives og vurderes overflater i rom som er over terreng.

Overflater på rom i kjeller/underetasje beskrives i «rom under terreng»

Overflater er generelt er gitt TG 1 ut i fra normal slitasjegrad og vedlikeholdsintervaller. Ved utflytting og eierskifte må det påregnes hull og merker i vegger og tak etter innfester og fargeforskjeller på gulv etter tepper/møbler.

TG 2 er gitt på observerte forhold av overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke på tilbygg i plan 1.

Gulv på grunn av betongdekke og jordkjeller i tilbygg.

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2012

Kjellerstue:

Gulvet har laminat i kjellerstue og betong med gummibelegg i bod.

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over metningspunktet.

Bygningen har krypkjeller/jordkjeller under betongdekke.

Boligen har malt tretrapp. Laminat i inntrinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra 2007

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse, da dette er egeninnsats. Rørlegger dokumentasjon foreligger.

Veggene har fliser. Taket har takess med spotter.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Bad vaskerom pusset opp i 2004.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeider utført som egeninnsats.

Veggene har fliser. Taket har takess.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel. Dvs. Gulv på vaskeroms dele er flatt. I dusjsone er det lokalt fall til sluk.

Det er eldre soilsluk og plastsluk, ukjent eller eldre tettesjikt/membran.

Rommet har dusjvegger/hjørner og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Nedfelt vaskekum og kitchenboard på vegg over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv. Vegger med tapet og tak med takess. Installert porselen toalett og servant.

Kjølerom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Rør i rør fra 2007, og kobberrør av eldre ukjent dato.

Det er avløpsrør av plast og noe soil i gulv.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og luftespalter i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er uttak til sentralstøvsuger. Dette er ikke i bruk, og eier sørger for demontering av motor/beholder.

El. Anlegg i boligen er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget ligger skjult i vegger og himling.

Varmefolie i stue/kjøkken og trapperom. Varmefolie i gang fungerer ikke. Varmekabler på et soverom, vindfang, vaskerom og folie i kjellerstue.

Røykvarsler og brannslukkingsapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/leire.

Dreneringen er fra 2007.

Fuktsikring, drensør og isolering av utvendig mur. Arbeider utført av Modum gårdspass.

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig isolert og påført fiberpuss. Innvendig med tresonitt.

Sålefundamentering er ikke synlig for besiktigelse.

Forstøtningsmurer er av betong mot øst. Lecamur rundt terrasse.

Eiendommen ligger i skrående terreng med fall mot vest.

Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Avløpsrør i hovedsak av plast. Mindre deler med betong/keramikkør. Ukjent alder. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1968.

Tank nedgravd på nordenden. Ikke benyttet de siste 17 årene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	235 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Innredet kjeller er ikke bruksendret.

Fasadetegninger har avvik fra opprinnelig tegninger i 1968.

Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold. Kjeller må påregnes bruksendret for å godkjenne rom m

Garasje

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

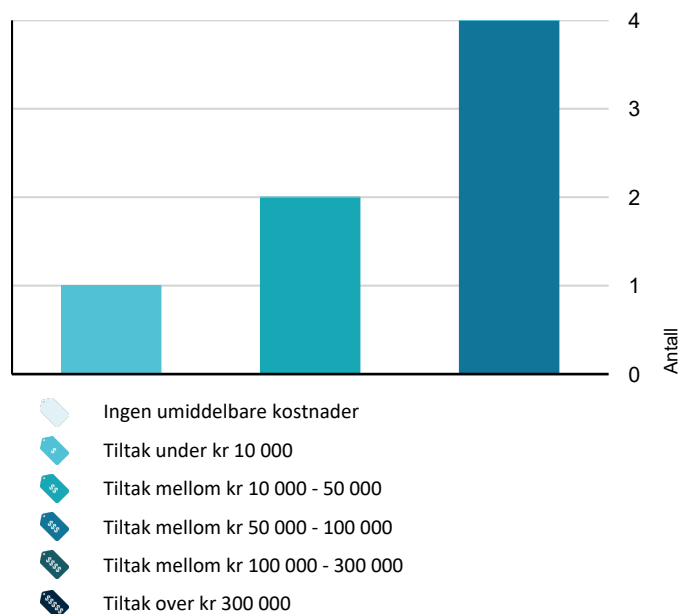
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - tegl [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1955

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Tilbygg mot nord og vest (lav del)
------	---------	------------------------------------

Modernisering	Årstall for moderniseringer og oppgraderinger er oppført under konstruksjoner.
---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra lavt taknivå, utenfor soverom.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Avviket utgjør kun estetiske forhold. Eventuelt rensk/spyling kan vurderes.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert stål. Islektebeslag på vinds kier. Stigetrinn til pipe.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

På tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må taket ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må taket ha snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Eier har ikke hatt problemer med snøras i sin eietid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon - tegl

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade ved inngang med murfasader.

Årstall: 1968

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

Manglende ventil i teglvegg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Manglende dreneringstiltak i tegl kan føre til fuktskader i vegg. Ingen tegn til skader i dag, men fremtidige skader kan ikke utelukkes og konstruksjonen bør holdes under overvåkning eller etablere drenshull om mulig.

Veggventil må monteres utvendig.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lektet ut, etterisolert 5 cm, nyvindtetting og kledning i 2010

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-takstoler.

Tilgang til loft fra luke i gavl og luke i 2 etg. Loft er isolert med mineralull. Glassvatt på eldre del i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Under oppføring var det ikke vanlig å teipe eller bruke mansjetter på plast/dampsperre. Dette er ofte et vanlig avvik på bygg oppført før 2010. Dette medfører varmetap, men er naturlig på eldre boliger.

Begrenset med lufting i raft på eldre del.

Vepsebol forekommer på eldre loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig med jevnlig kontroll på eldre loft, da kondens oftere kan oppstå i perioder med væromslag.

Glassvatt bør vurderes skiftet til mineralull.

Missfarging av bordtak skyldes ofte varmetap og begrenset med lufting. Samtidig benyttes det ofte forskalingsmaterieell til dette.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduer skiftet i 2007, med unntak av toalett, gang, fastkarm vinduer i stue, som er av eldre årgang.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Avviket gjelder eldre vinduer og kjellervinduer.

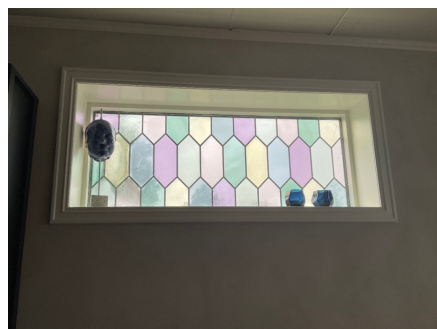
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjenstående eldre vinduer bør vurderes skiftet.

Kjeller vinduer med synlig byggskum/isolering må tettes igjen med egnet materiale.

Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc..



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2012 og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med skiferstein, takoverbygg og panelet rekkverk.

Årstall: 1968

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Manglende eller eldre membran på terrasseplattning kan føre til bom/løse fliser.

Fukt kan trekke gjennom betongkonstruksjonen og føre til korrosjon i armering. Ingen synlig skade på konstruksjonen i dag, men tiltak må vurdere for å forhindre fremtidige skader. Det er enkelte områder med bom/hullrom i skifer, men dette hindrer ikke bruken i dag.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp foran inngang av betong.
Enkel tretrapp til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avvik må det monteres rekkverk/sikring på kjellertrapp.
Inngangsparti har også krav til håndløper.
Avviket har ikke stor alvorlighetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Her beskrives og vurderes overflater i rom som er over terreng. Overflater på rom i kjeller/underetasje beskrives i «rom under terreng»

Overflater er generelt er gitt TG 1 ut i fra normal slitasjegrad og vedlikeholdsintervaller. Ved utflytting og eierskifte må det påregnes hull og merker i vegger og tak etter innfestinger og fargeforskjeller på gulv etter tepper/møbler.

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt på observerte forhold av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker i bunn av panelplater utenfor kjølerom. Laminat har også svellet i skjøt. Dette etter lekkasje fra fryser. Takplater i kjellerstue er noe løse. Det er saltutslag og fukt i vegg i kjellerstue mot kjølerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale tiltak for å lukke avvikene.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke på tilbygg i plan 1.
Gulv på grunn av betongdekke og jordkjeller i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontrollerte overflater er innenfor toleransen i NS 3600.

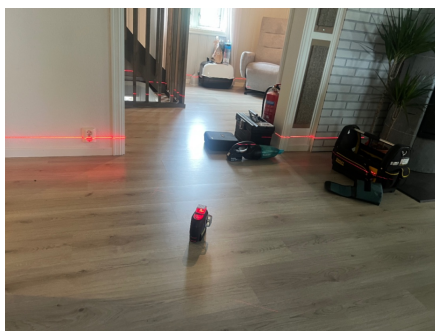
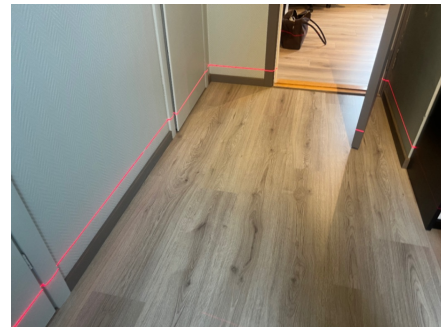
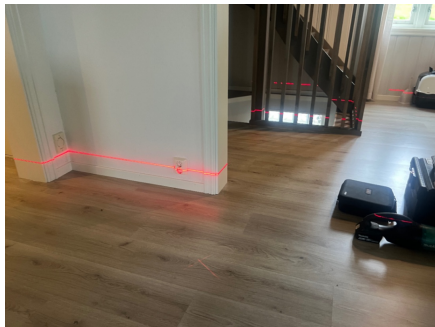
Kontrollert stue/kjøkken, kjellerstue og soverom i 2 etg. Registrert høydeforskjell fra 3 mm - 10 mm. Dette er vurdert som normalt. Enkelte område med knirk i gulv gis TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



🔧 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som ikke er kartlagt på NGUs Radonkart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

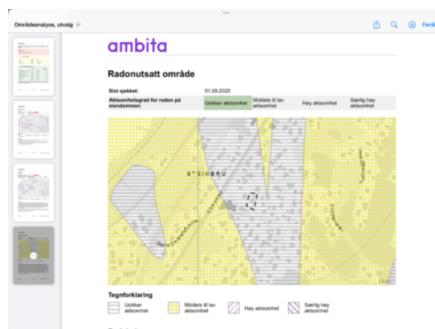
For å lukke avviket må det gjennomføres målinger i boligen, som viser under anbefalte grenseverdier. Området er kartlagt som «usikker» forekomst av radon på NGUs kart.

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenser:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3

Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.

Grenseverdi på 200 Bq/m^3



🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2012

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, men det er i dag ikke avvik på feierapparat.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over metningspunktet.

Vurdering av avvik:

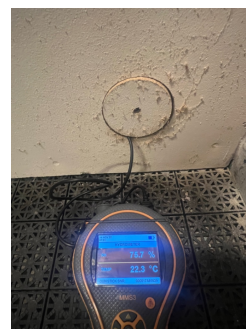
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det anbefales nærmere undersøkelser, da det ikke kan utelukkes fuktskader i påforet kjellervegger.



TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller/jordkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ytongelementer i jordkeller løsner, grunnet bevegelse eller fuktig miljø.

Dette må vurderes revet og erstatte med egnet materiale. Elementene har ingen bærende effekt. Treverk i grunnmur råtner, og må fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Laminat i inntrinn.

Vurdering av avvik:

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

Trapp har områder med knirk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

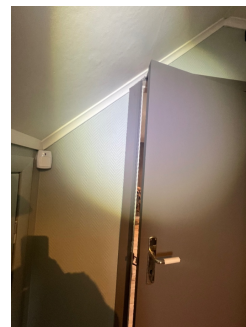
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Finerdør til kjeller eller dør til kjellerstue bør vurderes skiftet. Dette grunnet isoleringsevnen og mer innbruddsikre dører.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom fra 2007

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse, da dette er egeninnsats. Rørleggerdokumentasjon foreligger.



ETASJE 1 > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har takess med spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fliser over dør er løse.

Konsekvens/tiltak

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

Fliser over dør må utbedres, da disse kan løsne helt over tid.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad vaskerom pusset opp i 2004.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeider utført som egeninnsats.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har takess.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikofuger.

På vaskerom går panelplater ned til gulv/våtsone

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel. Dvs. Gulv på vaskeroms dele er flatt. I dusjsone er det lokalt fall ti sluk.

Vurdering av avvik:

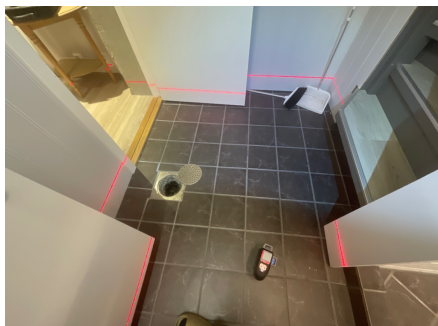
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og plastsluk, ukjent eller eldre tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegg og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Oppgraderinger Membran/ tettesjikt og sluk bør fornyes, da det er risiko for om tetsjiktet fungerer i dag. Det kan ikke utelukkes skade som følger av avvik på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Nedfelt vaskekum og kitchenboard på vegg over benk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv. Vegger med tapet og tak med takess.

Tilstandsrapport

Installert porselen toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er bom/hullrom i fliser.

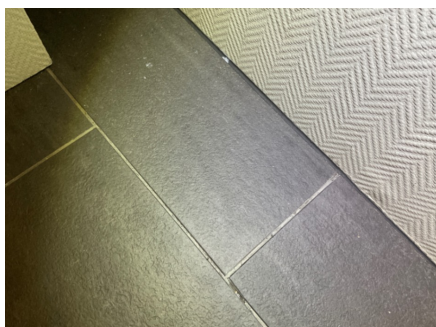
Vifte fungerer ikke, og det er fuktsskjolder rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksvift må utbedres/skiftes for å etablere tilstrekkelig avtrekk i rommet.

Gulv må utbedres da fliser/fuger løsner i dag.



KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er målt høyt fuktinnhold i veggflater i kjølerom.

Det er målt høy fuktighet i gulvflater.

Ut i fra observasjoner og målinger bør kjølerom ikke benyttes videre.

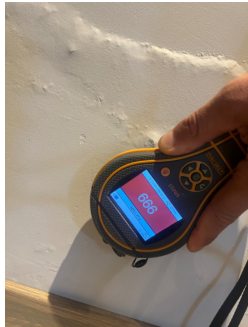
Det er også tegn til saltutslag og fukt i motstående vegg (kjellerstue)

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i veggkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjølerom

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Rør i rør fra 2007, og kobberrør av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Viktig med bruk av varmekabler og isolering på vannledninger i kjeller som er utsatt for kulde. Ut i fra bryter i kjeller er det varmekabler på deler av vannledningen.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og noe soil i gulv.

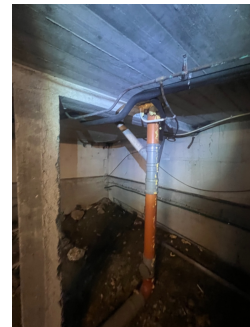
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre stålrør og sluk i gulv må normalt påregnes skiftet eller rehabilitert grunnet alder og forventet levetid.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og luftespalter i vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

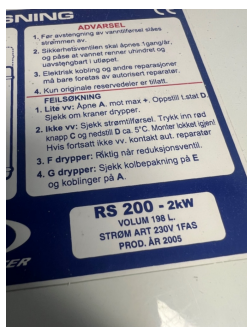
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TE 1 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.

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.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2011 med opplegg. Inntak 2011. Andre referansenivåer når installasjon ble bygget: 1955, påbygg 1968. Anlegget ligger skjult i vegg og himling.

Varmefolie i stue/kjøkken og trapperom. Varmefolie i gang fungerer ikke. Varmekabler på et soverom, vindfang, vaskerom og folie i kjellerstue.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Erklæring foreligger. Arbeider er utført av eier som jobber som installatør.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er nylig utført El-kontroll på anlegget. Rapport ligger vedlagt.

Tilstandsgrad er basert på rapport.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

Fuktsikring, drensør og isolering av utvendig mur. Arbeider utført av Modum gårdspass.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikring ligger jevnt med terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må ses i sammenheng med terrengforhold. Fuktsikring bør være minimum 150 mm over terreng for at ikke overvann/snø som ligger inntil grunnmur kan trekke på innsiden.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig isolert og påført fiberpuss. Innvendig med tresonitt. Sålefundamentering er ikke synlig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss og malingsflakking i del under terrasse.

Lokalisert mindre sprekk i fiberpuss ved vindu

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre lokal utbedring. Det liten/til ingen konsekvens av forholdene.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot øst. Lecamur rundt terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnader avhenger av ønsket kvalitet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med fall mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Østsiden har flatt terreng inntil grunnmur.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire i følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

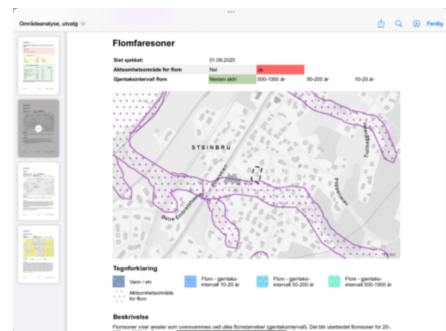
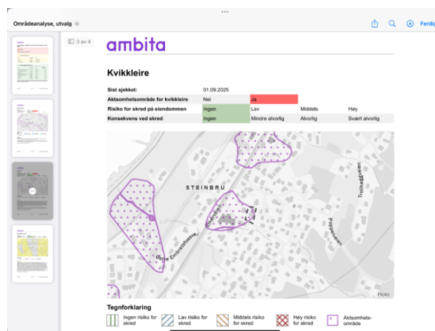
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Viktig med tiltak på vinterstid og perioder med mye regn og snøsmelting, slik at vegger og mur holdes mest mulig fri for fuktpåkjenninger.

Selv om eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire og flom på NVEs kart, er det i følge analyse vurdert som ingen risiko/konsekvens av forholdene.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Avløpsrør i hovedsak av plast. Mindre deler med betong/keramikkør. Ukjent alder. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan med tiden forekomme krav om påkobling direkte til offentlig nett, men i dag har ikke kommunen kapasitet til dette.



Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1968.
Tank nedgravd på nordenden. Ikke benyttet de siste 17 årene.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Kommunale opplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold av bygningen.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate på mark og tregulv i verksted på pilarer/peler. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner. Tak av type saltak med stålplater. Utvendig kledd med stående panel og liggende på øvre del av gavl. Leddheisport i tre med motor.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/179 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, 4 Soverom, Bad, 2 Trapperom, Gang, Kjøkken, Bod, Bad/vaskerom, Kjølerom, Kjellerstue, Potetkjeller

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende marked, men omsetningstiden har det siste året tatt lengre tid enn forventet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bøkveien 11 ,3340 ÅMOT 126 m ² 1979 3 sov	28-01-2024	2 970 000	2 900 000		2 900 000	23 016
2 Tømmerveien 5 ,3340 ÅMOT 139 m ² 1898 3 sov	11-07-2024	3 190 000	3 100 000		3 100 000	22 143
3 Bakkeløkka 1 ,3340 ÅMOT 144 m ² 1983 4 sov	03-09-2024	3 990 000	3 800 000		3 800 000	21 348
4 Hyllveien 10 ,3340 ÅMOT 137 m ² 1984 3 sov	02-07-2024	3 100 000	3 020 000		3 020 000	19 739
5 Bøkveien 7 ,3340 ÅMOT 146 m ² 1988 4 sov	16-03-2025	3 390 000	3 100 000		3 100 000	19 375
6 Østre Embretsfossvei 22 ,3340 ÅMOT 183 m ² 1978 3 sov	25-08-2025	3 890 000	3 600 000		3 600 000	18 750
7 Steinbrubakken 5 ,3340 ÅMOT 189 m ² 1969 4 sov	13-11-2024	3 690 000	3 500 000		3 500 000	16 509

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 610 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

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

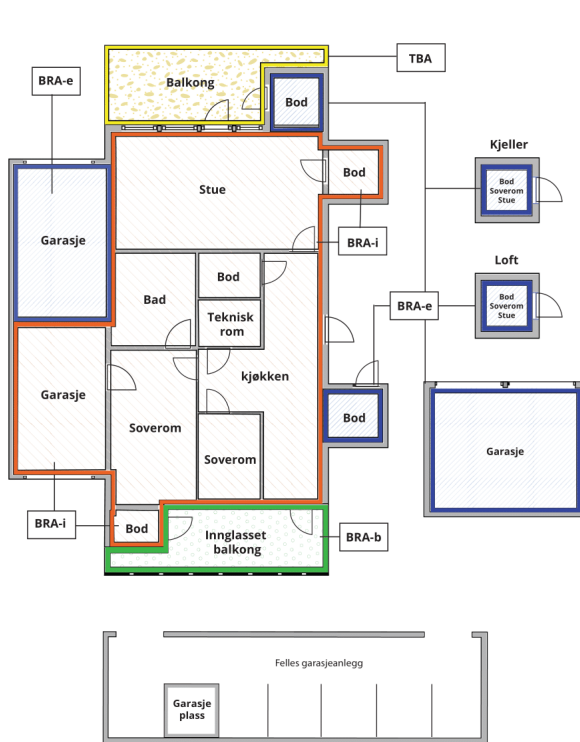
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	112			112	12		112
Etasje 2	31			31		3	34
Kjeller	36			36		51	87
SUM	179				12	54	233
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, toalettrom, soverom, soverom med walk in closet, bad, trapperom, gang, kjøkken		
Etasje 2	Trapperom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bod, bad/vaskerom, kjølerom, kjellerstue, jordkjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredet kjeller er ikke bruksendret.

Fasadetegninger har avvik fra opprinnelig tegninger i 1968.

Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold.

Kjeller må påregnes bruksendret for å godkjenne rom m

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde og rømningsvinduer tilfredsstillende ikke krav i kjeller.

Takhøyde i kjellerstue er 1,9 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje, trimrom, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	9
Garasje	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Ole Morten Danielsen	Takstingenør
	Øyvind Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	51	90		0	1077.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holoveien 4

Hjemmelshaver

Ellingsen Øyvind

Kommentar

Det foreligger parsell på 51/114 på 145 m². Østsiden av eiendommen. Denne er ikke registrert på nåværende eier, men registrert på Arne Fossum Dødsbo. Tomten vil bli overført til eiendommen ved salg.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Steinbru, nord for Åmot sentrum.
Gangavstand til sentrum, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Med eget veistyre. Årlige kostnader til vedlikehold og brøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmur, beplantning og gruset vei/gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
481 000	2013	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	1875941	Fullverdi		9 233
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	15.09.2025	Opplysninger om boligen på befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	02.05.1968		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.10.2003	Tilbygg bolig fra 1968	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	29.08.1987		Gjennomgått		Nei
EL-kontroll	25.09.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	27.10.2025	rev. korrektur.

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 slitasje:** 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RV6149>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Holeveien 4

Holoveien 4, 3340 Åmot

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 25.09.2025

ID 1419830

Kunde: Øyvind Ellingsen

Kontroll utført av: Håvard Haugen

Kontrollforetak: Irby Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Noe eldre anlegg i garasje/verksted. Nytt inntak og sikringsskap, samt større rehabilitering i 2011.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Irby Elektro AS

post@irby.no

[91549789](tel:91549789)

Loe Bruk 14 , 3300 Hokksund

Sertifiseringsnr: NEMKO 804.16-5352

Utløpsdato: 02.12.2025

IK ansvarlig: Johnny Irby

johnny@irby.no

[90252941](tel:90252941)

Om rapporten

Kontroll dato: 25.09.2025

Neste kontroll: 25.09.2025

Sted: Holoveien 4 , 3340 Åmot

Gårds- og bruksnummer: 51/90

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget

Forsikring: Jernbanepersonaletsforsikring

Kontrollør

Håvard Haugen

havard@irby.no

[41631960](tel:41631960)

Nivå på kontrollør:

NEK 400 Del 6 - 62 Periodisk kontroll

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: NEMKO

Utløpsdato: 06.02.2030

Kunde

Øyvind Ellingsen

oyvind@ellingsen.it

[45058709](tel:45058709)

Holoveien 4

3340 Åmot

Ansvarlig person hos kunden:

Øyvind Ellingsen

oyvind@ellingsen.it

[45058709](tel:45058709)

Stilling: Eier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1955, påbygg 1968

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2004, 2010

Informasjon om elektrotermografi

Nivå B

405-1 sertifisert Elektro-termografering er utført og evt. Elektro-termografi avvik som er funnet fremkommer her i rapporten sammen med evt. 405-3 El-avvik som er funnet

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric

Type: 346A

Serienummer: 0401005415

Termisk oppløsning: 384x288

Termisk følsomhet: 30 mK

Linsen: 25 grader

Siste kalibreringsdato: 29.01.2025

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen teller og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Sikringsskap
Hvor er objektet plassert?	I kjeller ved trapp
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Normal drift
Dato og klokkeslett	24.09.2025 10:00
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	Ingen avvik
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	IT 230V
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	Normale forhold

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	Varmtvannsbereder
Hvor er objektet plassert?	I bod kjeller
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Normal drift
Dato og klokkeslett	24.09.2025 10:30
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	Ingen avvik
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	IT 230V
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	Normale forhold

ID 1419839 - [L] Eldre lysarmaturer



Bilde 1 Eldre lysarmaturer i garasje/verksted og kjeller anbefales å skiftes ut.



Bilde 2 Eldre lysarmaturer i garasje/verksted og kjeller anbefales å skiftes ut.



Bilde 3 Eldre lysarmaturer i garasje/verksted og kjeller anbefales å skiftes ut.

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

Lokasjon

Garasje/verksted

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1419843 - [T] Komfyrvakt

**Bilde 1** Anbefaler montasje av komfyrvakt.**Paragrafer****Anbefalt tiltak: Komfyrvakt**

En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 11,57 Mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK <i>Kommentar: 0,17 Ohm</i>
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK
o. Skjult varme	OK <i>Kommentar: Varme i gang er frakoblet.</i>
p. Lading av elbil	OK <i>Kommentar: Lader står i garasje.</i>
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskrmer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt

mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Irby Elektro AS 2025