

Tilstandsrapport



Enebolig



Løsvingen 46, 7712 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 96, bnr. 454

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 21983-1046

Referansenummer: LJ1882

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321

Medansvarlig

Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



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 fuktøk.

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

Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt noe tiltaksbehov.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Det er etablert takrenner og nedløp av både metall og plast. Det er etablert takstige. Det er pipehatt og luftehatt til kloakk av metall.

Takrenner av metall er opplyst å være fra 2023

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon av A-takstoler.

Det er etablert knevegger der det er delvis inspeksjonsmulighet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er vinduer fra byggeår, fra 2006/2007, 2023 (stort stuevindu) og fra 2025 (vinduer på soverom i kjeller).

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren er fra byggeår, mens ytterdøren er fra 2007.

Takoverbygd balkong i impregnert trevirke ved inngangsparti.

Det er etablert en takoverbygd balkong i impregnert trevirke.

Det er etablert en markterasse i impregnert trevirke.

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke ned fra balkong ved inngangsparti, og en ved utvendig kjellerinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater, fliser og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

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

Boligen har elementpipe.

Det er montert ildsted i kjellergang og i 1. etasje.

Gulvet er av betong, har laminat, belegg og fliser. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt i åpning i vegg bak varmtvannsbereder på vaskerom. Svill på yttervegg var tilgjengelig der.

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Innvendig har boligen fyllingsdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble utvidet i 2007. Deler av badet er eldre, men nøyaktig alder er ukjent.

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Del av badet der sluken er trolig fra byggeår.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med åpen dusj.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er renoveret med fuktbestandige mdf plater på vegger og himlingsplater i himling, men det er ukjent når. Overflatene på rommet er ikke bergnet på å tåle fritt vann, og ved en endring i bruk som medfører at rommet utsettes for fritt vann må rommet totalrenoveres.

Deler av rommet fremstår som uferdig.

Det informeres likevel om at rommet fungerer med dagens bruk, der overflater ikke utsettes for fritt vann.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for fritt vann, og hulltaking anses derfor som unødvendig.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst bygd i 2007/2008.

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm i dusjnisse.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier informerte om at det ble brukt membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og en dusjnisse.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og hulltaking ble vurdert ok der).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøøl/fryseskapet er ikke integrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran og vannmåler er plassert på bod. Rørfordelingsskap på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør ble skiftet i 2007.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonen tilfredsstiller kravene fra byggeåret.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Eier opplyste at varmepumpen ble montert av Kjøleteknikk i 2008/2009.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje.

Det er en blanding av skjult og åpen installasjon.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1987.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Terrenget ved boligen er i all hovedsak flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er etablert 2 soverom i kjelleren. Det blir byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømning. Arbeidet blir utført av JMT Bygg AS. Søknad om bruksendring blir sendt Steinkjer kommune i løpet av april. Opplyst i egenerklæringen.

Det er foretatt endringer på rominndeling i 1. etasje, men dette har ikke medført bruksendringer og er derfor ikke søknadspliktig.

Terrasse som var i 2. etasje mot nordvest er bygd inn i boligen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør kontrolleres.

Garasje

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

Garasjen er oppført etter godkjente tegninger.

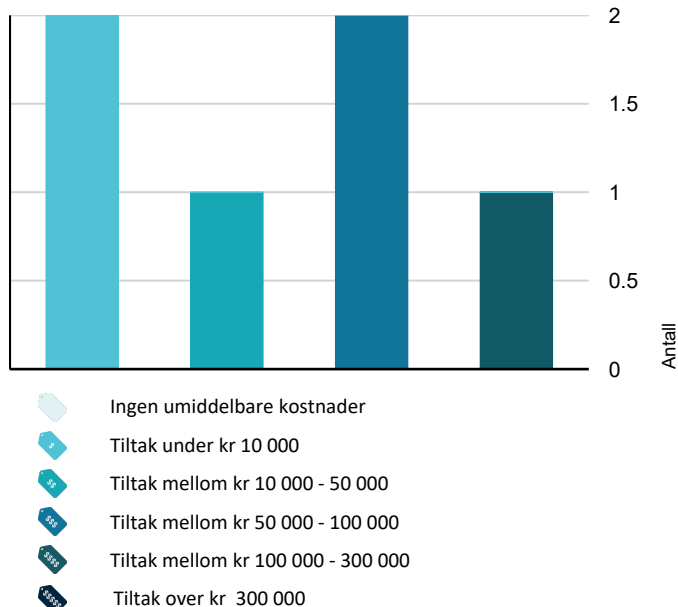
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Balkongen mangler stedvis rekkverk.
Underliggende drager er ikke tilstrekkelig festet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:
Trapp ved kjellernedgang er meget slitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er avvik:

Belegg på gulv i kjeller har store skader.
Parkett i 1. etasje er stedvis lagt for trangt så den buler opp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Grunnmur til utvendig kjellernedgang

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Rommet er «todelt» der det er en forhøyning på gulvet mellom dusjnise og resten av badet. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnisen vil ikke vann komme til sluk. Det er også motfall, dvs fall bort fra dusjnise og heller mot vegg til bod utenfor dusjnisen.
Fuge i overgang vegg/gulv i hjørnet i dusjnisen har løsnet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Bådevtak og takteking har passert 30 år, og nådd en alder der risikoen for skader øker.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Over halvparten av forventet brukstid på plastrenner og nedløp er passert, og de har nådd en alder der risikoen for skader øker.
Taket er over 27 grader og pr i dag ville det vært krav om snøfangere.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det registreres stedvis værslitt kledning.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Det registreres små spor etter mus (enkelte muselort).
Omfanget av eventuelle museproblemer basert på synlig muselort er vanskelig å si noe om.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte av de eldste vinduene er slitte.
Baderomsvinduet har fuktmerker på innsiden. De eldste vinduene er årsak til at TG-2 settes.
Vinduer av nyere dato gis TG-1.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:
Det registreres små utettheter mellom karm og dørbblad i hjørner på ytterdør.
Vrider på ytterdør «henger» og spretter ikke opp av seg selv ved bruk.



Utvendig > Markterrasse

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.
Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
Det er ikke mulig å inspisere underliggende bjelker, så tilstanden på disse er ukjent.



Utvendig > Balkong ved stue.

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Det registreres løse vridere.

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er avvik:
Brannvesenet Midt IKS har i sin rapport opplyst om at det er et riss i element ved røykrør i 1. etasje. Risset er mindre enn 2mm og det kreves ikke utbedring pr dags dato.
Det mangler luke i knerør for inspeksjon og feiling av røykrøret i kjellergang.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Ved piggmåling i trevirke i åpen del av vegg bak varmtvannsbereder registreres det et noe høyt fuktnivå. Det måles en vektprosent fukt på 18. Dette er over faregrensen for utvikling av fuktskader.

Ventiler i grunnmur er tettet, så den eneste luftingen er fra spalteventiler på soverom.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:
Del av trappen som går ned til kjeller er slipt, men ikke lakkert/malt igjen.
Det registreres en mindre skade på håndløper på rekkverket.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er avvik:

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Det er ikke montert tettemuffer på ytre rør under kjøkkenvask. Det opplyses om at rørfordelingsskap er i etasjen under, så ved en eventuell lekkasje på indre rør så vil vannet likevel ledes til rørfordelingsskap og rom med sluk, og ikke komme opp under kjøkkenvask.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjenstående deler fra byggeår har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Et soverom i kjeller mangler muligheten for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren, men med tanke på byggeår bør det være etablert. Det er mulig den er under bakkenivå.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres mindre riss i grunnmuren. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler over bakken da innvendig grunnmur i all hovedsak er utlektet og kledd inn.

Smøremembran har passert 15 år og nådd en alder der risikoen for skader øker. Slukløsningen har passert 30 år og mådd en alder der risikoen for skader øker. Det er ikke synlig membran i sluk. Rørgjennomføringer i gulv har ikke tettesjikt 25 mm opp fra gulv.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

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

Både vann- og avløpsledninger har passert 25 år og det er økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik:

Fliser på den nye delen av badet er ujevnt lagt, så gulvet har en ujevn overflate. Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved før og topp slukrist. Fallet er mindre enn 1/100 mot sluk på hele rommet.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktskader på servantskapet. Det er mulig å løfte av et lokk å se inn bak det innebygde toalettet, men det er ikke synliggjøring av lekkasjevann ut over dette. Lekkasjevann som kommet ut i kasse bak toalettet vil renne inn i bakenfor- og underliggende konstruksjoner.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er avvik:

Silikonfuge i hjørnet i dusjen har stedvis begynt å løsne. Det registreres noe nivåforskjell mellom enkelte fliser (enkelte stikker litt lengre ut, så det blir en liten kant). Noen bruksmerker og små riss i maling på veggplater er registrert. Det registreres riss i flis under toalettet.

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

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

Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, så bruk av membran kan ikke bekreftes. Eier informerte om at membran er brukt.

Smøremembran er over 15 år og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Det er registrert litt vann under toalettet, noe som tyder på at det er en lekkasje fra toalettet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1987

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt noe behov for tiltak.

Kommentar

Ferdigattest datert 16/1-1987.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Veranda ble ombygd og boligen fikk nytt inngangsparti. Ark på boligen som var byggesøkt og godkjent ble ikke bygd. Arbeid utført av Harald Tangvold. Godkjent byggesøknad er forevist. Det ble etablert nytt strømanlegg til garasje. Arbeid utført av E-Nor Steinkjer. Opplyst i egenerklæring. Kjøkkenet ble renoveret. Opplyst i egenerklæring.
2025	Ombygging	Det er etablert 2 soverom i kjelleren. Det er byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømning. Arbeidet blir utført av JMT Bygg AS. Søknad om bruksendring blir sendt Steinkjer kommune i løpet av april. Opplyst i egenerklæringen.
2023	Modernisering	Karnapp på stuen ble tatt bort og erstattet med stort tredelt vindu. Arbeid utført som egeninnsats. Takrenner på side mot markterasse ble skiftet. Arbeid utført av Bygdaservice AS. Alt opplyst av eier på befaringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Vurdering av avvik:

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

Bådevtak og takteking har passert 30 år, og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

Mose på taket anbefales fjernet.

Det nærmer seg tiden for å skifte både takteking og undertak.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner og nedløp av både metall og plast. Det er etablert takstige. Det er pipehatt og luftehatt til kloakk av metall. Takrenner av metall er opplyst å være fra 2023

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Over halvparten av forventet brukstid på plastrenner og nedløp er passert, og de har nådd en alder der risikoen for skader øker. Taket er over 27 grader og pr i dag ville det vært krav om snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Overflatebehandling og noe utskiftinger må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av A-takstoler.

Det er etablert knevegger der det er delvis inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres små spor etter mus (enkelte muselort). Omfanget av eventuelle museproblemer basert på synlig muselort er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om det er mus i boligen pr i dag, og et eventuelt omfang av dette.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er vinduer fra byggeår, fra 2006/2007, 2023 (stort stuevindu) og fra 2025 (vinduer på soverom i kjeller).

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte av de eldste vinduene er slitt. Baderomsvinduet har fuktmerker på innsiden. De eldste vinduene er årsak til at TG-2 settes. Vinduer av nyere dato gis TG-1.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren er fra byggeår, mens ytterdøren er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres små utettheter mellom karm og dørblad i hjørner på ytterdør.
Vrider på ytterdør «henger» og spretter ikke opp av seg selv ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Ytterdør bør justeres så den tetter godt.

Vrider må smøres/justeres så den går ikke henger ved bruk.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd balkong i impregneret trevirke ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Balkongen mangler stedvis rekkverk.

Underliggende drager er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Underliggende drager bør festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Markterrasse

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

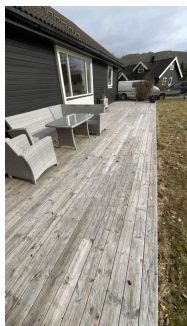
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er ikke mulig å inspisere underliggende bjelker, så tilstanden på disse er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkong ved stue.

Det er etablert en takoverbygd balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke ned fra balkong ved inngangsparti, og en ved utvendig kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trapp ved kjellernedgang er meget slitt.

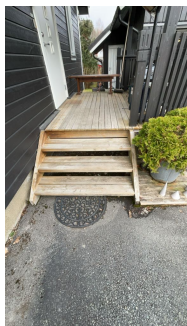
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Ny trapp til kjellernedgang bør bygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, fliser og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Belegg på gulv i kjeller har store skader.

Parkett i 1. etasje er stedvis lagt for trangt så den buler opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvbelegg i kjeller må skiftes. Kostnadsoverslag er knyttet til dette, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Parketten bør kappes så den får noe mere klaring mot vegg mellom kjøkken og bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er montert ildsted i kjellergang og i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Brannvesenet Midt IKS har i sin rapport opplyst om at det er et riss i element ved røykrør i 1. etasje. Risset er mindre enn 2mm og det kreves ikke utbedring pr dags dato.

Det mangler luke i knerør for inspeksjon og feiing av røykrøret i kjellergang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres knerør med luke så inspeksjon og feiing av knerør blir mulig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har laminat, belegg og fliser. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt i åpning i vegg bak varmtvannsbereder på vaskerom. Svill på yttervegg var tilgjengelig der.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved piggmåling i trevirke i åpen del av vegg bak varmtvannsbereder registreres det et noe høyt fuktnivå. Det måles en vektprosent fukt på 18. Dette er over faregrensen for utvikling av fuktskader.

Ventiler i grunnmur er tett, så den eneste luftingen er fra spalteventiler på soverom.

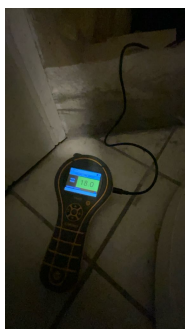
Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling.

Flere vegger bør undersøkes for fukt, og eventuelle tiltak vurderes etter nærmere undersøkelser.

Bedre lufting bør etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Del av trappen som går ned til kjeller er slipt, men ikke lakkert/malt igjen.

Det registreres en mindre skade på håndløper på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Trapp må lakeres/males.

Utbedring av skade på håndløper på rekkverk bør utbedres om mulig.

Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Det registreres løse vridere.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Løse vridere må festes for å unngå skader på dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble utvidet i 2007. Deler av badet er eldre, men nøyaktig alder er ukjent.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Fliser på den nye delen av badet er ujevnt lagt, så gulvet har en ujevn overflate.

Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved før og topp slukrist. Fallet er mindre enn 1/100 mot sluk på hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å etablere bedre fall til sluk fra hele rommet.

Høyere vanntett sjikt ved dør bør etableres for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling (flisefuger sprekker og/eller flis løsner).

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Del av badet der sluken er trolig fra byggeår.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har passert 15 år og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Slukløsningen har passert 30 år og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Rørgjennomføringer i gulv har ikke tettesjikt 25 mm opp fra gulv.

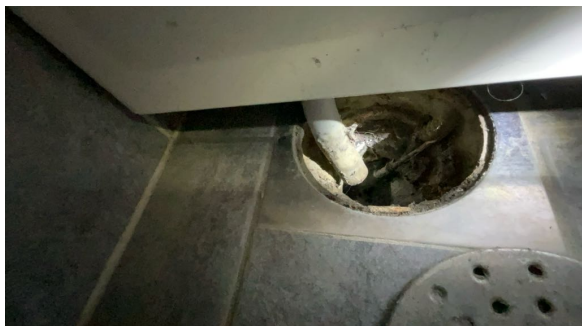
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- 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.

Tettesjikt ved rørgjennomføringer bør etableres og nå minst 25 mm opp over gulvet.

Om mulig innhent dokumentasjon på bruk av membran på opprinnelig del av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med åpen dusj.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktskader på servantskapet.

Det er mulig å løfte av et lokk å se inn bak det innebygde toalettet, men det er ikke synliggjøring av lekkasjevann ut over dette. Lekkasjevann som kommet ut i kasse bak toalettet vil renne inn i bakenfor- og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskader på innredning bør utbedres.

Vannstoppsystem anbefales etablert ved innebygd toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

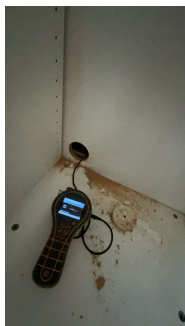
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst bygd i 2007/2008.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonfuge i hjørnet i dusjen har stedvis begynt å løsne.

Det registreres noe nivåforskjell mellom enkelte fliser (enkelte stikker litt lengre ut, så det blir en liten kant).

Noen bruksmerker og små riss i maling på veggplater er registrert.

Det registreres riss i flis under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny fuge bør legges i hjørnet.

Bruksmerker og riss på plater bør utbedres.

Skadet flis under toalettet bør skiftes, og det bør kontrolleres om toalettet er tilstrekkelig understøttet så eventuell ny flis ikke sprekker på nytt.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm i dusjnisje.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

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.
- Det er avvik:

Rommet er «todelt» der det er en forhøyning på gulvet mellom dusjnisje og resten av badet. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnisjen vil ikke vann komme til sluk. Det er også motfall, dvs fall bort fra dusjnisje og heller mot vegg til bod utenfor dusjnisjen.

Fuge i overgang vegg/gulv i hjørnet i dusjnisjen har løsnet.

Konsekvens/tiltak

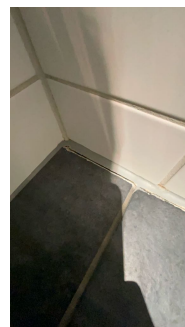
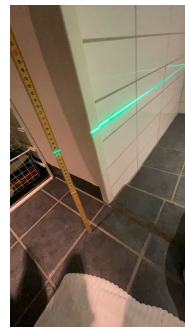
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Løstnet fugemasse må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Eier informerte om at det ble brukt membran.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

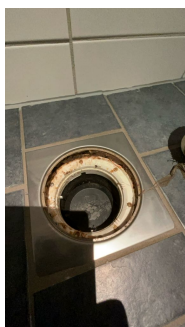
Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, så bruk av membran kan ikke bekreftes. Eier informerte om at membran er brukt.

Smøremembran er over 15 og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør om mulig dokumenteres bruk av membran.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og en dusjnisje.

Årstell: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

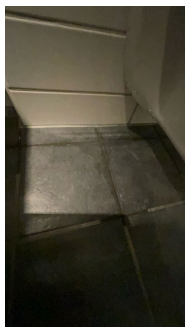
Det er registrert litt vann under toalettet, noe som tyder på at det er en lekkasje fra toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Det anbefales å etablere vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

Det bør undersøkes om lekkasjen kommer fra toalettet, og lekkasjen må utbedres.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstell: 2007

Kilde: Eier

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.

KJELLER > BAD

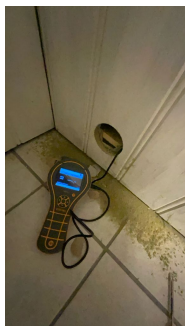
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og hulltaking ble vurdert ok der).

Årstell: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Det er renoveret med fuktbestandige mdf plater på vegger og himlingsplater i himling, men det er ukjent når. Overflatene på rommet er ikke bergnet på å tåle fritt vann, og ved en endring i bruk som medfører at rommet utsettes for fritt vann må rommet totalrenoveres.

Deler av rommet fremstår som uferdig.

Det informeres likevel om at rommet fungerer med dagens bruk, der overflater ikke utsettes for fritt vann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved en bruksendring som medfører at overflater utsettes for fritt vann må rommet totalrenoveres.

Uferdige overflater bør uansett ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for fritt vann, og hulltaking anses derfor som unødvendig.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøl/fryseskapet er ikke integrert.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Stoppekran og vannmåler er plassert på bod. Rørfordelingsskap på vaskerom.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke montert tettemuffer på ytre rør under kjøkkenvask. Det opplyses om at rørfordelingsskap er i etasjen under, så ved en eventuell lekkasje på indre rør så vil vannet likevel ledes til rørfordelingsskap og rom med sluk, og ikke komme opp under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettemuffer bør etableres på ytre rør under kjøkkenvask.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør ble skiftet i 2007.

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående deler fra byggeår har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonen tilfredsstiller kravene fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Et soverom i kjeller mangler muligheten for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Eier opplyste at varmepumpen ble montert av Kjøleteknikk i 2008/2009.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlige servicer anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994

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.

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.

Det ble på boligen utført 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 plassert i gang i 1. etasje.

Det er en blanding av skjult og åpen installasjon.

Det er etter befaringen foretatt en elk kontroll. Avvik er rettet. Rapport på at utbedringer er utført ligger vedlagt denne rapporten.

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

Tilstandsrapport

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 foretatt en elkontroll på slutten av april i 2025, og avvik er utbedret i ettertid. Rapport på dette er vedlagt tilstandsrapporten.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren, men med tanke på byggeår bør det være etablert. Det er mulig den er under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes om det er etablert fuktsikring. Om det er det bør den videreføres over bakkenivå. Om det ikke er etablert fuktsikring bør det etableres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres mindre riss i grunnmuren. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler over bakken da innvendig grunnmur i all hovedsak er utlektet og kledd inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

TG 3 Grunnmur til utvendig kjellernedgang

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrenghorhold

Terrenget ved boligen er i all hovedsak flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør tilordnes fall ut fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Både vann- og avløpsledninger har passert 25 år og det er økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Annet



Anvendelse

Grillhytte

Byggeår

0

Kommentar

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av grillhytten.

Bålhytten er oppført i treverk. Det er liggende kledning, pyramidetak teknet med pappshingel. Det er benker og bål plass inne i hytten.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår opplyst i Ambita.

Garasjen har støpt dekke. Vegger av treverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksko struksjon og er teknet med betongstein. Nyere Leddport i metall og a

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

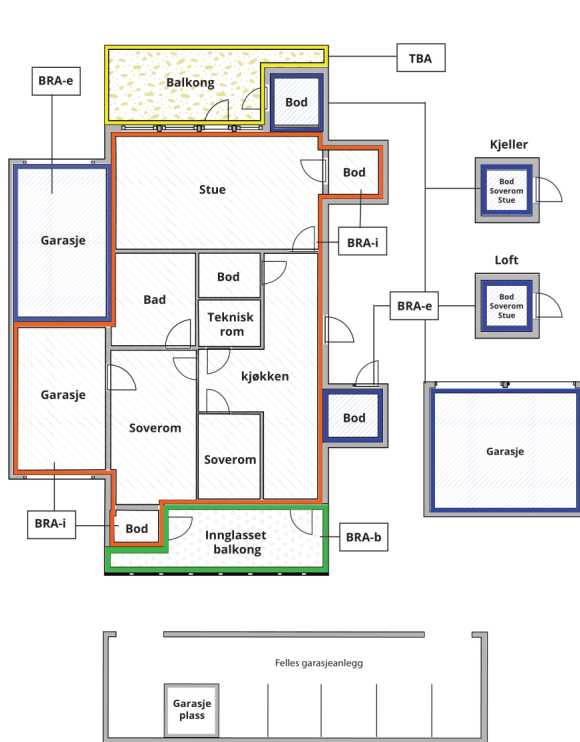
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	42			42	
1. etasje	92	9		101	65
Kjeller	87			87	
SUM	221	9			65
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Gang, Soverom 2		
1. etasje	Gang, Gang 2, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue	Bod	
Kjeller	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

Kommentar

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard men er ikke tatt med i den gamle arealstandarden.
Deler av areal på loft regnes ikke som målbart på grunn av for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert 2 soverom i kjelleren. Det blir byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømning. Arbeidet blir utført av JMT Bygg AS. Søknad om bruksendring blir sendt Steinkjer kommune i løpet av april. Opplyst i egenerklæringen.
Det er foretatt endringer på rominndeling i 1. etasje, men dette har ikke medført bruksendringer og er derfor ikke søknadspliktig.
Terrasse som var i 2. etasje mot nordvest er bygd inn i boligen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør kontrolleres.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: JMT Bygg AS har etablert godkjente rømningsvinduer på soverom i kjeller i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det må etableres fastmontert ribbevegg eller noe annet klatre opp til rømningsvinduer i kjeller på da vinduene er over 1 meter opp på vegg fra gulvet.

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grillhytte	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er oppført etter godkjente tegninger.

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	191	30
Annet	0	10
Garasje	0	38

Kommentar

Enebolig

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard men er ikke tatt med i den gamle arealstandard.

Deler av areal på loft regnes ikke som målbart på grunn av for lav takhøyde.

Annet

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Geir Ove Malvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	454		0	945.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løsvingen 46

Hjemmelshaver

Malvik Geir Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Lø, ca 2,5 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehage og barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er formflat og i all hovedsak opparbeidet med plen og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport på utbedringer etter elkontroll	30.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	22.05.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 ulik definisjon 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/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/LJ1882>

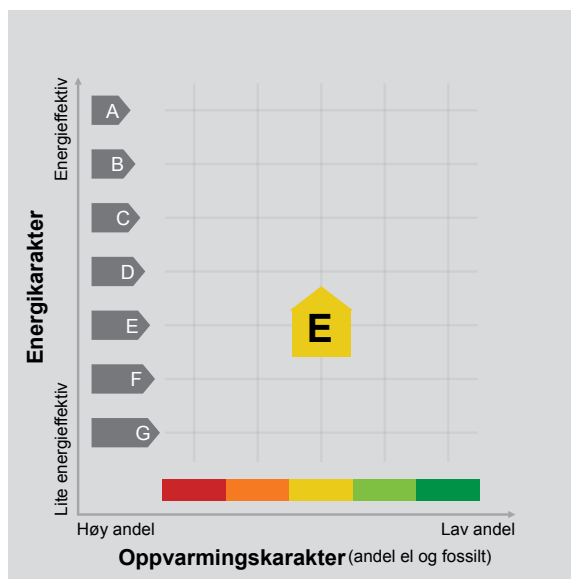
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Løsvingen 46
Postnummer	7712
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	454
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10790700
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102058
Dato	03.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1987
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 221
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



bolig

Løsvingen 46, 7712 Steinkjer

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

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 30.04.2025

ID 1310190

Kunde: Geir Ove Malvik

Kontroll utført av: Kjell Ivar Letnes

Kontrollforetak: NTE Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	5	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	5	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 EI-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

Vanlig elkontroll bolig

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

NTE Elektro AS
kundeservice.elektro@nte.no
[74150200](tel:74150200)
Sjøfartsgata 3 , 7736 Steinkjer

Sertifiseringsnr: DNV-285166-2024-NOR
Utløpsdato: 03.03.2029

IK ansvarlig: Øystein Fossli
oystein.fossli@nte.no
[468 79 300](tel:46879300)

Kunde

Geir Ove Malvik
gomalvik@ntebb.no
[91575724](tel:91575724)

Løsvingen 46
7712 Steinkjer

Ansvarlig person hos kunden:
Geir Ove Malvik
gomalvik@ntebb.no
[91575724](tel:91575724)
Stilling: eier
Virksomhet: bolig

Måleutstyr 2

Fabrikat: Actmeters.com
Type: Batteritester 12V 1,2Ah-200Ah
Serienummer: 2112095
Siste kalibreringsdato: 11.05.2022

Om rapporten

Kontroll dato: 30.04.2025
Neste kontroll: 30.04.2030

Sted: Løsvingen 46 , 7712 Steinkjer

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: bolig

Kontrollør

Kjell Ivar Letnes
kjell.ivar.letnes@nte.no
[97889080](tel:97889080)

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNVGL-2020-OSL 1-15041990639
Utløpsdato: 01.06.2025

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: Nemko 804.13-3666
Utløpsdato: 05.04.2029

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: FLIR
Type: E-60
Serienummer: 64520147
Termisk oppløsning: 320x240
Termisk følsomhet:
Linsen: 25x19 gr.
Siste kalibreringsdato: 27.05.2024

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro- termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor 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	sikr.skap
Hvor er objektet plassert?	bolig
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Ja
Dato og klokkeslett	30.04.2025 14:56
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	0
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	bereder
Hvor er objektet plassert?	bolig
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Ja
Dato og klokkeslett	30.04.2025 14:56
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	0
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
30.04.2025

Avvik lukket
-

ID 1310237 - [!] Anbefaler bytte av vifte vaskerom kjeller pga ulyd



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

ID 1310240 - [m] Anbefaler fastmontering av lysutstyr



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

lys kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Lukket el-avvik

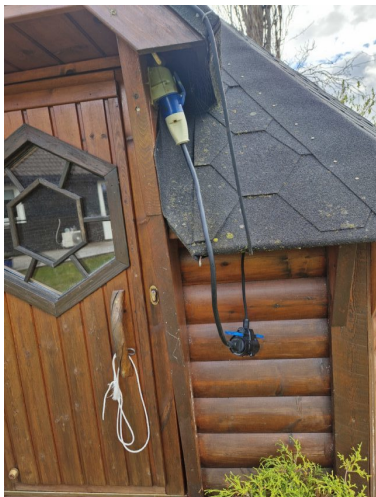
ID 1310195 - [I] skjøtekabel garasje grillhytte må kobles fra når den ikke er i bruk



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

utvendig

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes
kjell.ivar.letnes@nte.no
[97889080](tel:97889080)
Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

frakoblet av kunde

ID 1310202 - [j] Div stikk mangler jordforbindelse



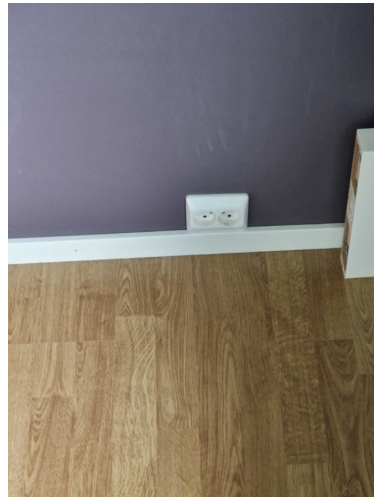
Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar



Bilde 6 Ingen kommentar



Bilde 7 Ingen kommentar

Lokasjon

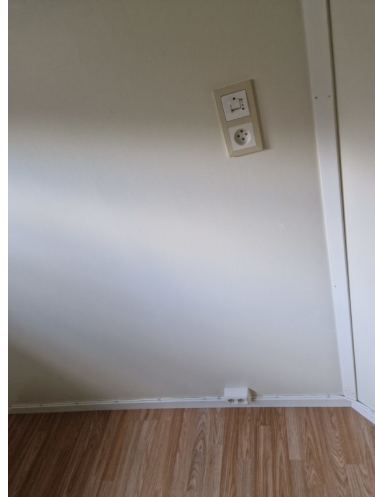
utvendig vedbu veranda/gang ved
tak/sov/stue/loft

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes
kjell.ivar.letnes@nte.no
[97889080](tel:97889080)
Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

utbedret v/Sommerfeldt Brørs 12.5.25

ID 1310223 - [j] Blandet jordet og ujordet stikk**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 19. Det var blandet jordet og u-jordet elektrisk utstyr i samme rom / området**

Det ble oppdaget at jordet og u-jordet elektrisk anlegg var montert i samme området / rom og dette er ikke tillatt (Eneste unntak på at dette er tillatt er evt. varmepumpe med enkel stikkontakt med jord er eneste tillatt i rom uten jord pga DSB uttalelse fra myndigheten i Elsikkerhetspublikasjonen nummer 65)

Lokasjon

stue og soverom/rom kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Trapp/kjeller sov: skiftet plass på jordet og ujordet stikk i sov kjeller og trappen mellom 1 etg og kjeller ved v.p. Sov 1 etg: skiftet stikk over vindu til u/jord pga blanding av typer Stue: skiftet 4-er stikk til ujordet 4-er stikk pga blanding, demont 4-er stikk stue som ikke var tilkoblet noe. Skiftet stikk ved tak utom bad-dør til ujordet. Loft: soverom innerst lengst fra trapp, byttet stikk til ujordet pga feilmontert med jord. v/Sommerfeldt Brørs 12.5.25

TG2

Lukket el-avvik

ID 1310228 - [m] Spotter i overskap fungerer ikke/spot bad kjeller/lys soverom fungerer ikke



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 9 og § 22 Lyskilden / lyskilder / armatur virker ikke

Lys armaturen (e) som er beskrevet i avviket med bilde virker ikke. Armatur kan være defekt, men sannsynlig årsak kan også være kun at lyskilden / lyskildene som er til armatur ikke virker. Lyskilder som ikke virker kan i verste fall årsaken være en dårlig kontakt mellom armatur og lyskilde og dette kan lage serie lysbuer og brannfarlig situasjoner. Men mest vanlige er at lyskilden er defekt og må byttes.

Lokasjon

kjøkken/bad kjeller/soverom

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Spotter byttet v/Sommerfeldt Brørs 12.5.25

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

30.04.2025

Avvik lukket

14.05.2025

ID 1310243 - [!] Vegglokk mangler i gard.skap/kabel festes utvendig**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkning**

Elektrisk utstyr / materiell hadde ikke god nok kapslingsgrad

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

gang/utvendig

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

utbedret

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: 39,6M.ohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	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.
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	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.
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	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.
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	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.
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK <i>Kommentar: testet</i>
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
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	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

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 skurr 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.

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

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 boligmappe.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 boligmappe.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 lampeskjermer 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 – Bilema – 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.

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.

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 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

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 som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel 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.

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.



© NTE Elektro AS 2025