

Tilstandsrapport



Enebolig



Meierivegen 13, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 22, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 21034-1330

Referansenummer: QA1963

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med taktekkning av pappshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er murt opp av porebetong og fasade er pusset.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første- og andre etasje, og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute og to malte balkongdører med 2-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sørvendt delvis overbygget treterrasse med adkomst fra stue, en østvendt takterrasse med adkomst fra soverom i andre etasje, og en nordvendt treterrasse som utgjør inngangspartiet. Det er tretrapper til inngangspartiet og treterrassen med rekkverk på begge sider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med malte plater og malt og tapetsert mur, og himlinger er kledd med trepanel og malte plater.

Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjeller og etasjeskillere av lettbetongelementer.

Det er en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttede ildsteder i kjeller og første etasje.

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger som benyttes til lagring.

Det er en malt tretrapp med gulvbelegg i inntrinn og tette opptrinn til andre etasje, og en tretrapp til kjeller.

Boligen har lakkerte slette dører i første- og andre etasje og enkle tredører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, to flislagte vegger, to vegger kledd med baderomsplater og trepanel i himling.

Det har servantinnredning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i to vinkler med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast, og avløpsrør av støpejern og av plast.

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i pipens lufteløp, veggventiler og vindusventiler.

Boligen har et støpejernsluk og to veggmonterte vannkraner i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med jordfeilautomater plassert i kjeller. Det er et sikringsskap med tre jordfeilautomater i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av porebetong og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Vannledning er av plast og avløpsledning er sannsynligvis av støpejern.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

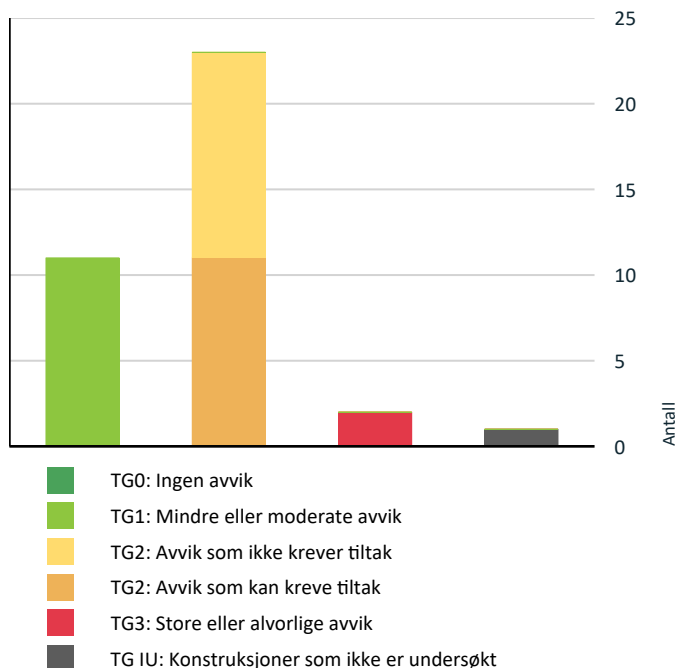
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Første- og andre etasje stemmer med byggemeldt tegning.
- Rominndeling på tegning i kjeller stemmer ikke med dagens bruk, og det er ikke byggemeldt overbygget nedkjøring med garasjeport til kjelleren.

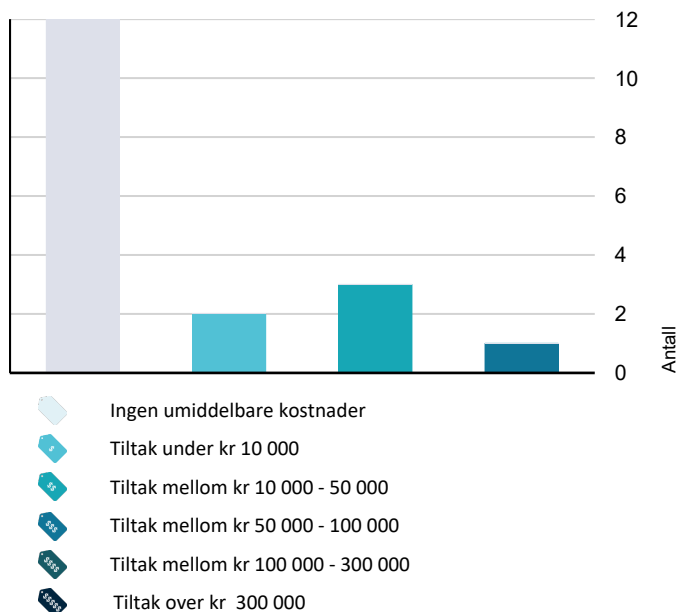
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er nylig foretatt skifte av eiendommen, og selger har ikke kjennskap til eiendommen da han ikke har bodd der siden 90-tallet.

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene.

Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Tilbygget carport [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1964

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold, men normal modernisering.

Kommentar

Byggeår er omtrentlig

Tilbygg / modernisering

2006	Renovert bad
2009	Ny takteking
2012	Pusset opp stue
2013	Pusset opp kjøkken
2023	Skiftet vinduer i andre etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av pappshingel, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, takstige til pipe for feier og feieplattform. Takvann ledes vekk fra bolig i rør på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er murt opp av porebetong med pusset fasade.

Tilbygget vindfang og bod er oppført av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning.

Underliggere er kledd tett i undersøkte områder og dette forhindrer adkomst for mus.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er ikke lufting bak kledning på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker har oppstått på alle vegger, så fasaden bør påregnes vedlikehold for å oppnå et tilfredstillende resultat.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.



Eksempel på sprukket puss.



Eksempel på sprukket puss.



Eksempel på sprukket puss.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Det er adkomst til kryploft over flathimling via luke i gang. Loftet er isolert med mineralull og ventilert via lufteventiler i gavlspisser.

Loftet har ikke gangbart gulv så dette er derfor besiktiget fra luke stående på gardintrapp.

Det ble utført fuktmåling i taktro og taksperre ved luke, og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Dette skyldes mest sannsynlig kondensering i vinterhalvåret, og misfarging er verst mot nord. Det observeres ikke andre skader enn misfarging på loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis kondensering blir et større problem enn den har vært til nå så kan dette løses ved å etablere luftesjikt under taktekingen, og dette bør gjøres i forbindelse med utskifting av taktekingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Misfarget taktro måles tørr.



Misfarget taktro.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første- og andre etasje.

TG 3 Kjellervinduer

Boligen har malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Værslitte kjellervinduer må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt kjellervindu med råteskader.

TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør med 2-lags isolerglassfelt og sidefelt av glass til treterrasse i første etasje, og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt til takterrasse i andre etasje. Det observeres ikke datostempel i isolerglass i balkongdører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt delvis overbygget treterrasse på 16 m² med adkomst fra stue. Terrassen er opplagret på vegg og på trestolper i terreng. Det er skjermvegger i hjørnet mot vest og ellers rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkshøyde på cirka 88 cm. Det er en østvendt takterrasse over tilbygget vindfang på 14 m² med adkomst fra soverom i andre etasje. Takterrassen har tettesjikt av membranduk og rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkshøyde på cirka 96 cm. Det er en nordvendt treterrasse som utgjør inngangspartiet på 4 m² med rekkverk kledd med stående kledningsbord og rekkverkshøyde på cirka 84 cm. Terrassen er opplagret på vegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Iht. til gjeldende forskrift skal rekkverk forhindre klatring, og rekkverkene med liggende kledningsbord gjør ikke det.

Sørvendt treterrasse har råteskader i terrassegulv, bærebjelke, rekkverksstolpe og rekkverksbord.

Takterrassen har råteskader i rekkverksstolper og rekkverksbord.

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for tettesjikt på takterrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sørvendt treterrasse bør rives, og ny bygges.

Rekkverk bør skiftes ut på takterrasse, og gulv bør legges over tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskadet bærebjelke i første etasje.



Råteskadet rekkverksstolpe og rekkverksbord i første etasje.



Råteskadet rekkverksstolpe og rekkverksbord på takterrasse.

Utvendige trapper

Det er tretrapper til inngangspartiet og treterrassen med rekkverk på begge sider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligen har en eldre vippeport til verksted i kjeller med nedkjøring med støpte vanger som er overbygget av tak teknet med metallplater. Vegger på støpte vanger er kledd med stående spaltekledning, og det er asfaltert nedkjøring med sluk i bunnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekkdannelser i støpte vanger.

Det er betydelige sprekker og kuler i den asfalterte nedkjøringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skal avviket fjernes må deler av murer repareres, og asfalten i nedkjøringen skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på sprekk i støpt vange.



Ujevn asfalt med sprekkdannelser.



Eksempel på sprekk i støpt vange.

Tilbygget carport

Boligen har en tilbygget carport uten takteking. Carporten er opplagret på vegg og på trestolper på stolpespyd i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Carporten har en svak konstruksjon uten avstivning, og sperretaket er underdimensjonert for snølast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Carport bør rives, og kostnadsestimat gjelder dette.

Hvis det ønskes en ny carport bør denne oppføres fra starten av.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med malte plater og malt og tapetsert mur, og himlinger er kledd med trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Avvikene er påvist i andre etasje. Det er slitasje på gulvbelegg og dørromramming, og løsnet tapet på soverom.

Tilstandsrapport

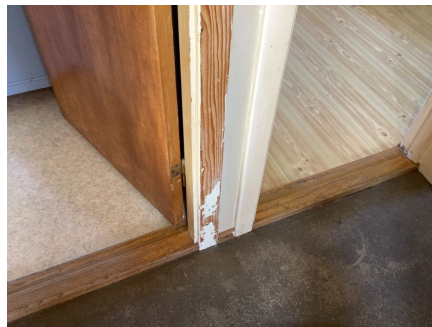
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte overflater i andre etasje er modne for oppussing, og omfang kan styres av egne ønsker.



Slitasje på gulvbelegg.



Slitasje på karmlist på dør.



Løsnet tapet på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjeller og etasjeskillere av lettbetongelementer. Det er trebjelkelag mellom etasjer i tilbygget vindfang og bod.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttede ildsteder i kjeller og første etasje. Det er ett tilknyttet ildsted i kjeller og to ildsteder i første etasje. Det er ildfaste plater på gulv foran ildsteder.

Sotluke er plassert i kjeller.

Det var feiertilsyn i 2025 uten avvik.

Vurdering av avvik:

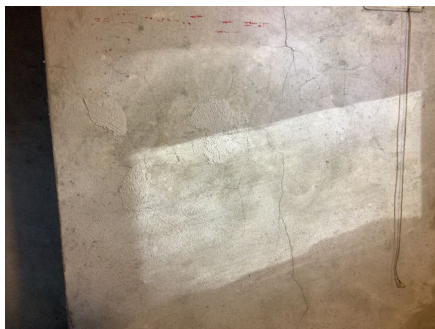
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist svinnriss i pipe i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Riss bør utbedres ved vedlikehold.



Svinnriss i pipe i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger som benyttes til lagring.

Deler av matbod i tilbygget del er enkelt isolert og det er bygget hyller for oppbevaring. Det er veggventiler i kjeller, men disse var stengt på befaringsdagen.

Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag.

Det er høy luftfuktighet i kjeller, og det måles skadelig fuktinnhold i himling i tilbygget matbod.

Det er påvist sopp utvikling på hylle i matbod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftfuktigheten må senkes, og dette kan først forsøkes ved å åpne veggventiler. Hvis dette ikke er tilstrekkelig bør ventilasjonen enten forbedres, eller så bør det monteres en fuktstyrt avfukter.

Isolasjon og hyller bør rives i matbod.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er sopp utvikling på hylle, og det måles skadelig fuktinnhold i himling.

Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med gulvbelegg i inntrinn og tette opptrinn til andre etasje. Det er håndløper på en side

Det er en tretrapp til kjeller med håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er slitasje på gulvbelegg i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trapp til andre etasje bør vedlikeholdes.



Slitasje på gulvbelegg i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har lakkerte slette dører i første- og andre etasje og enkle tredører i kjeller.
Det er en malt profilert dør med glassfelt i første etasje.
Det er påvist noe slitasje på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble bygget i 2006 mens byggt teknisk forskrift fra 1997, utgave 2003 var gjeldende.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeidene med tettesjikt, men det er fremvist en beskrivelse av de planlagte arbeidene på badet.

Årstall: 2006

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har to flislagte vegger, to vegger kledd med baderomsplater og trepanel i himling.
Det er et vindu plassert bak dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, og baderomsplater er ikke montert på sokkellist. Baderomsplater kan derfor trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

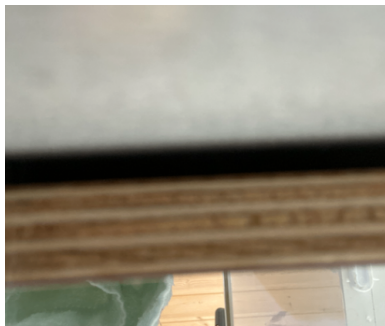
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes, og med tanke på vinduets plassering så er dette helt naturlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Baderomsplate er ikke forseglet i nedkant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:100 fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 25 mm. Det er en sokkelflis opp på vegger kledd med baderomsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse og baderomsplater som tettesjikt. Slukets utforming gjør at det ikke er mulig å se om det er benyttet smøremembran, eller om slukmansjett er ført forbi slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist tegn til at tiltak må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk, uten synlig tettesjikt rundt sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TGI 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i to vinkler med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er opplyst at oppvaskmaskinen er defekt.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TGI 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Frontdeksel er dårlig festet på ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast.
Vannmåler og stoppekran er plassert i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Aldersavvik gjelder kun enkelte, eldre kobberør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TGI 2 Avløpsrør

Boligen har i hovedsak avløpsrør av plast fra 2006 og 2013.
Det er overgang i kjeller fra plast til støpejern. Bunnledning er av støpejern, og sannsynligvis lufterørret.
Stakeluke er plassert i kjeller og avløpslufting ledes over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i pipens lufteløp, veggventiler og vindusventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har et støpejernsluk og to veggmonterte vannkraner i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er opplyst at varmepumpen er fra 2007, og det ble utført service på varmepumpen i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med jordfeilautomater fra 2011 plassert i kjeller. Det er et sikringsskap med tre jordfeilautomater i gang i andre etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1964

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider med utskifting av innmat i sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det foreligger el-kontroll fra 28.04.2025 med 6 avvik som gir TG2. El-kontrollen er vedlagt tilstandsrapporten.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Avvikene i el-kontrollen bør lukkes og elektrikeren estimerer at disse kan lukkes på enkleste måter for cirka kr. 10 000,-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering være et mer hensiktsmessig tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.



Utvendig skråriss.



Eksempel på innvendig skråriss.

Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Vannledning er av plast og avløpsledning er sannsynligvis av støpejern.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod oppført med trebjelkelag og tregulv på betongheller på terreng. Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av sperretak kledd med taktro og teknet med pappshingel. Det er en liten tilbygget carport. Det er en enkel tredør og åpne konstruksjoner innvendig.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med vegger utvendig kledd med fuktskadede mdf-plater.

Beskrivelse

Bod med liten carport oppført på trestolper i terreng. Bod har bindingsverksvegger kledd med malte plater på begge sider og det er takkonstruksjon av sperretak lagt på mønedrager med tekking av metallplater. Carport har åpne konstruksjoner og bod er enkelt innredet med gulvbelegg og malte plater på vegger og i himling. Det er en tredør, vindu og enkelt innlagt strøm via skjøteledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)		
2. Etasje	40			40	14
1. Etasje	67			67	20
Kjeller	66			66	
SUM	173				34
SUM BRA	173				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Første- og andre etasje stemmer med byggemeldt tegning.

Rominndeling på tegning i kjeller stemmer ikke med dagens bruk, og det er ikke byggemeldt overbygget nedkjøring med garasjeport til kjelleren.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er fremvist fakturaer for utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer på soverom i andre etasje tilfredsstiller ikke dette, men ettersom det er takterrasse med adkomst fra soverom så vurderes derfor rømningsveier å være tilfredsstillende (annenhvert rom for varig opphold).

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Boden har ikke målbart areal da takhøyde er mindre enn 1,9 m (1,86m), men den har en grunnflate på cirka 7 m².

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	99	74
Redskapsbod	0	7
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Stian Velten-Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	22	111		0	1263.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Meierivegen 13

Hjemmelshaver

Velten-Berg Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Meierivegen som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt pent opparbeidet med plen, flere bed, prydbusker, beplantning og gangsti. Det er gruset adkomst på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 2010 der Eidsiva er rettighetshaver. Heftelsen gjelder bestemmelser om trafokiosk og vedlikehold av ledninger.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.08.2006		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.07.2013		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.04.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger fra kommunens arkiv		Ikke datomerket	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Avsluttet el-tilsynssak	13.03.2019		Gjennomgått		Nei
El-kontroll	28.04.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

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

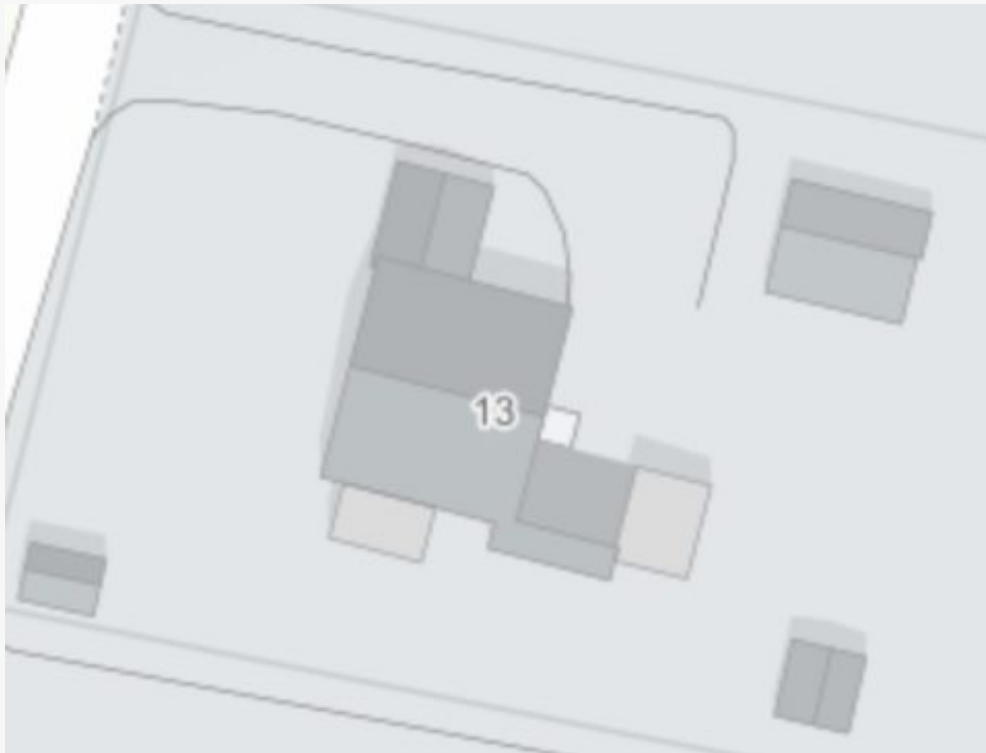
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QA1963>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EL Tjenester AS



Meierivegen 13

Meierivegen 13, 2260 Kirkenær

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

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 28.04.2025

ID 1304564

Kunde: Stian Velten-Berg

Kontroll utført av: Tommy Mikkelsen

Kontrollforetak: EL Tjenester AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	6	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	6	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0

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

TG1

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

TG2

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

TG3

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

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

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

Konklusjon

Installasjon fra flere tidsaldere. Kjeller og soverom er det installasjon som bør skiftes ut med tanke på alder og tilstand. Stue, kjøkken og bad har nyere installasjon. Tavle har jordfeilautomater fra 2011. Egen liten tavle i 2 etasje for bad. Her er det jordfeilautomat i skap nede i tillegg til oppe.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

EL Tjenester AS

post@eltjenester.as
[62948790](tel:62948790)

Bruksvegen 23 , 2260 Kirkenær

Sertifiseringsnr: 804.16-5345

Utløpsdato: 27.08.2025

IK ansvarlig: Tommy Mikkelsen

tommy@eltjenester.as
[45617181](tel:45617181)

Kunde

Stian Velten-Berg

stian.berg@bergenholm.no
[918 77 957](tel:91877957)

Meierivegen 13

2260 Kirkenær

Ansvarlig person hos kunden:

Stian Velten-Berg

stian.berg@bergenholm.no
[918 77 957](tel:91877957)

Stilling: Eier

Om rapporten

Kontroll dato: 28.04.2025

Neste kontroll: 26.04.2030

Sted: Meierivegen 13 , 2260 Kirkenær

Gårds- og bruksnummer: 22/111

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Bolig

Forsikring: Fremtind

Kontrollør

Tommy Mikkelsen

tommy@eltjenester.as
[45617181](tel:45617181)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

405-3 sertifisert næring

405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.15-6346 og 804.20-0069

Utløpsdato: 28.02.2027

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: 804.13-3566

Utløpsdato: 15.06.2027

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1965

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2023

Kjøkken

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: E96

Serienummer: 90200312

Termisk oppløsning: 640×480

Termisk følsomhet: 40

Linsen: 25

Siste kalibreringsdato: 06.09.2024

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 28.04.2025 Avvik lukket -

ID 1305139 - [D] Tavle

Kommentar

Hull i skap.



Bilde 1 Hull i tavle må merkes.

Paragrafer

FEL § 28 og 34 Beskyttelse mot ytre påvirkning. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektrisk og ikke elektriske anlegg

Det mangler forskriftsmessig tetting / innføring på tavle / sikringsskapet / elektriske utstyret

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1305639 - [L] Lampe kuppler

Kommentar

Kuppler mangler flere plasser i bolig, det er anbefalt å bytte til led lamper, gjerne med bevegelsessensor i kjeller og boder.



Bilde 1 Mangler kuppler i det meste av kjeller .



Bilde 2 Soverom

Paragrafer

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm

Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Se bilde

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet

Avvik lukket

28.04.2025

-

ID 1305677 - [L] Diverse

**Bilde 1** Bryter defekt i trappenedgang. Bør byttes.**Bilde 2** Ledning løs på soverom.**Bilde 3** Løs ledning

Lokasjon

Se bilder

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	

Dato		Signatur	
------	--	----------	--

ID 1305725 - [L] Utsparring

Kommentar

En del småting med den eldre installasjon som har oppnådd forventet levetid. Det er anbefalt og bytte installasjon ved oppussing av rom.



Bilde 1 Stikk har delvist knust lokk. Bør byttes. Soverom 1 etasje.



Bilde 2 Hull i lokk soverom 2 etasje.



Bilde 3 Stor utsparring i boks gang

Lokasjon

Div

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

28.04.2025

Avvik lukket

-

ID 1305746 - [J] Utjevning jord.

Kommentar

Jordeder går rett forbi så lett å utbedre.



Bilde 1 Mangler utjevning til vannkraft.

Paragrafer

FEL § 19 jordingsanlegg

Utjevningforbindelser til andre ledende deler er ikke intakt eller mangler for vannrør

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1305793 - [L] Ledning

**Bilde 1** Ledning fra tak ikke korrekt avsluttet. Kjeller.**Bilde 2** Skjøteledning tvers over rom til fryseboks. Anbefalt å legge opp flere stikk.

Paragrafer

FEL § 38 Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i det rommet hvor tilhørende utstyr blir benyttet

Bevegelig ledning / skjøteledning for utstyr skal være tilkoblet i det rom hvor tilhørende utstyr benyttes.

FEL § 16. U-fagmessig opplagte ledningsystemer. Kabel / ledninger ligger ubeskyttet uten forskriftmessig beskyttelse.

Kabel/ledninger er lagt opp uten tilstrekkelig isolasjon/kappe. Se bilde og bildekommentarer som beskriver avviket nærmere.

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

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	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.
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 12Mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	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. Lavvoltage belysningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Alarmanlegg. Ikke aktivt.</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 brantilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

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

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel 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 lampeskermer 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.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

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

Risiko for TV- og monitorbranner

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

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

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

Behov for overspenningsvern

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

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og

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

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.

