

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tendøgutua 32 , 2283 ÅSNES FINNSKOG

 ÅSNES kommune

 gnr. 32, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 21034-1443

Eiendomsverdi ref nr: A03711

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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, skjønnsaker 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

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak og takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass innvendig og koblet glassrute med gjennomgående sprosser utvendig.

Det er to malte ytterdører med glassruter der den ene har sidefelt av glass, og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sørvendt delvis overbygget treterrasse og en treplattung bygget i forbindelse med treterrassen.

Det er en enkel tretrapp til inntrukket hovedytterdør med repos foran dør og en tretrapp med overbygget repos foran sekundæringang. Det er en enkel tretrapp til treterrassen og en enkel tretrapp fra treterrassen til treplattingen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv, furugulv og gulvbelegg. Vegger er kledd med trepanel, og himlinger er kledd med trepanel og malte plater.

Boligen har gulv mot grunn og etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i hall og elementpeis med innsats i stue.

Boligen har en liten grovkjeller under kjøkken med adkomst fra luke i gulv. Den har betonggulv og murvegger.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av opprinnelig bolig.

Boligen har en malt tretrapp i to vinkler med spilerekkerverk på en side.

Det er profilerte dører i både malt og lasert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i andre etasje har vinylbelegg med fall til sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med nedfelt servant, overskap og speil, toalett, dusjkabinett, panelovn og naturlig ventilasjon.

Vaskerommet i første etasje har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling

Det har servant, rustfri vaskeum med veggmontert blandebatteri, dusjkabinett, enkelt opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over innredning og glassdører i ett skap. Det er glassplater på vegg over induksjonstopp og servant.

Løsning med integrert kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp, og det er avsatt plass til oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malte plater i

himling.

Det har servant, speilskap, toalett og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør, og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Boligen har et plastsluk og en veggmontert vannkran i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter og denne er plassert i kjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i hall med trapp.

Det er åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede

stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer,

jordfeilautomater, overspenningsvern og jordfeilbryter plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Det er en forstøtningsmur av naturstein mot nabo mot nord-øst.

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Iht. til byggemeldt tegning er porter plassert på bærevegg, men bruken av garasjen er iht. byggemeldt tegning.

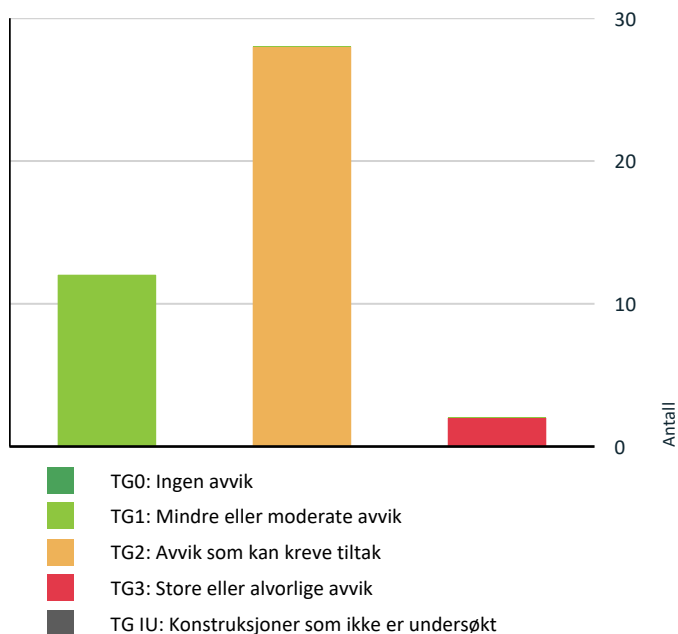
Stallbygning

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

Stall er byggemeldt med garasje plass, men garasje plass har blitt bygget som carport, som nå har blitt brukt som hundegård.

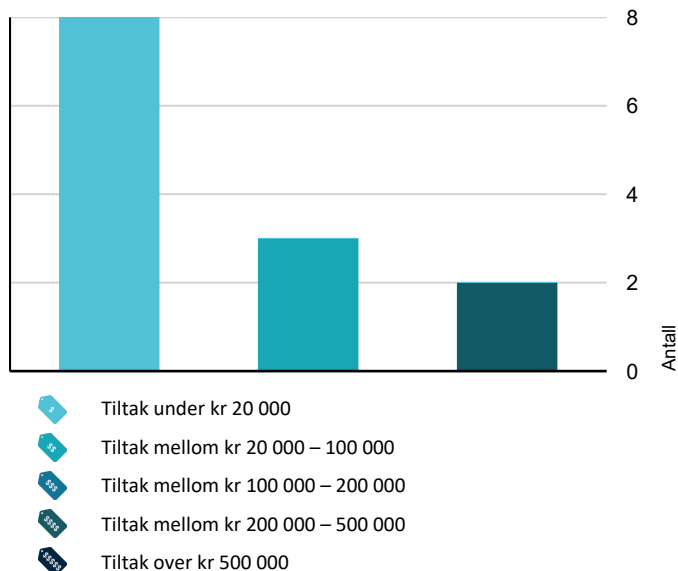
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser 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, med unntak av hulltaking. 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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1920

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg
2007	Etterisolert vegger på opprinnelig del og ny kledning
2014	Ny kjøkkeninnredning
2020	Montert dusjkabinett på vaskerom
2020	Montert skyvedørsgarderobe i hall med trapp
2021	Laget sekundæringgang
2021	Malt utvendig kledning
2023	Bygget treplattung

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent undertak.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luffehatt og en pipehatt over tak, og stige-trinn til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Takvann ledes i hovedsak vekk fra bolig i rør over- og under terreng.
Det er sorte snøfangere på tak mot sør-vest.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

Det er ikke montert overgangsbeslag mellom vegg og takteking over sekundæringgang.

Det er ikke montert nedløpsrør fra tak over sekundæringgang.

Konsekvens/tiltak

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

Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Det bør monteres overgangsbeslag som skjæres litt inn i kledning i topp.

Nedløpsrør bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler overgangsbeslag mellom takteking og kledning over sekundæringgang.



Frostsprengt nedløpsrør.



Det er ikke montert nedløpsrør.

TG1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning fra 2007.
Det er ikke lufting bak bordkledning, og dette bør etableres hvis kledning skal skiftes på hele vegger.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak, og det er adkomst til loft via luke i himling i gang.

Loftet er isolert med innblåst isolasjon, og det er ikke gangbart gulv på loft. Dette er derfor besikket fra luke. Loftet er ventilert via ventilert i gavlspisser.

Takkonstruksjon på tilbygg er av fabrikkerte takstoler og det er opprinnelig adkomst til loft via utvendig luke i gavlspiss. Denne luken er gjenmalt, og loftet er derfor ikke besikket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventilering i skråtak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan gjøres ved å montere diffusjonsåpent undertak da takteking skiftes ut.



Det er ikke ventilering i skråtak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass innvendig og koblet glassrute med gjennomgående sprosser utvendig. Vinduer har datostempel fra 1989 og 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er vedlikeholdt over år, men vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har to malte ytterdører med glassruter der den ene har sidefelt av glass, og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2022.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt delvis overbygget treterrasse på 14 m2 oppført på opprinnelig støpt fundament og på støpte rør i terreng. Den har rekkverk av utskårne kledningsbord med rekkverkshøyde på 91 cm.

Det er en treplattung bygget i forbindelse med treterrassen på 4 m2. Denne er punktfundamentert på terreng og er utsatt for telehiv.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en enkel tretrapp på fire trinn til inntrukket hovedytterdør med repos foran dør.

Det er en tretrapp med overbygget repos foran sekundæringgang. Repos er opplagret på vegg og på trestolper i terreng, og det har rekkverk av utskårne kledningsbord med rekkverkshøyde på 90 cm.

Boligen har en enkel tretrapp på fire trinn til treterrassen og en enkel tretrapp på to trinn fra treterrassen til treplattingen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av laminatgulv, heltregulv og gulvbelegg. Vegger er kledd med trepanel, og himlinger er kledd med trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige overflater, men det er påvist slitasje i heltregulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitasje i heltregulv.



Slitasje i heltregulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har gulv mot grunn og etasjeskille av trebjelkelag. Tillbygg er oppført med betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket måles i gang i andre etasje.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i hall og elementpeis med innsats i stue. Det er steinplater på gulv under ildsteder. Sotluke er plassert på kjøkken.

Det var feiertilsyn og feiing i 2024 uten avvik på pipe eller ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ildfast plate mangler på gulv under sotluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er en liten grovkjeller under kjøkken med adkomst fra luke i gulv. Den har betonggulv og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Kjeller har mangelfull ventilering, og det er noe høy luftfuktighet. Dette fører til at det måles skadelig fuktinnhold i gulvbjelke.

Konsekvens/tiltak

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



Skadelig fuktinnhold i gulvbjelke.



Saltutslag på grunnmur.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av opprinnelig bolig. Det er ikke adkomst til krypkjelleren, men noe av krypkjeller under hall er synlig fra kjeller. Kryp kjeller under stue og spisestue er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør etableres adkomst til krypkjeller under stue og spisestue for undersøkelser, og dette kan gjøres fra krypkjeller under hall. Montering av fuktstyrt krypkjelleravfukter vil være et godt tiltak for å holde luftfuktigheten lav i både krypkjeller og kjeller.

Tilstandsrapport



Skadelig fuktinnhold i gulvbjelke i kjeller ved krypkjeller.



Lav adkomst til krypkjeller under hall.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp i to vinkler med spilerekkverk på en side med rekkverkshøyde på 89 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte dører i både malt og lasert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører kniper og er noe vridd.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er en skyvedørsgarderobe i hall.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent alder på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Pipe er synlig på deler av vegg.

Baderomsplater er forseglet med silikon i nedkant, men de er av en alder fra før sokkellist ble benyttet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg med fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 21 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegg har løsnet fra underlaget i oppkant på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har kort gjenværende brukstid, så det vurderes ikke som hensiktsmessig med tiltak.



Vinylbelegg har sluppet fra underlag.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Hjørner er ikke sveiset i vinylbelegget, og disse er derfor ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

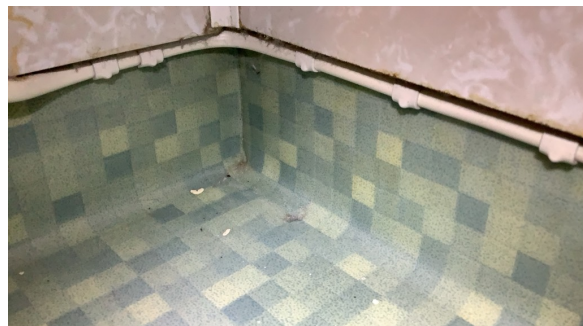
Badet er modent for renovering, og kostnadsestimat gjelder dette.
Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes til dette skjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.



Hjørner er ikke sveiset, og disse er derfor ikke tette.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med nedfelt servant, overskap og speil, toalett, dusjkabinett og panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak i luftehatt og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er bygget i 1992 mens byggt teknisk forskrift fra 1987 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalling i nedre del av baderomsplate, og dette fører til at plate er utett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har dusjkabinett og det utsettes ikke for vannpåkjenning.

Skadet baderomsplate er relativt langt fra vanninstallasjoner, så avviket vurderes kun som kosmetisk.



Avskalling på baderomsplate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke sveisede hjørner på vinylbelegget, og disse er derfor ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet kan ikke utsettes for vannpåkjenning.



Det er ikke sveisede hjørner i vinylbelegget.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke sveisede hjørner i vinylbelegget, og disse er derfor utette.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vaskerommet er modent for renovering, og kostnadsestimatet gjelder dette.

Tett dusjkabinett må benyttes til dette skjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.



Det er ikke sveisede hjørner i vinylbelegget.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har servant, rustfri vaskekum med veggmontert blandebatteri, dusjkabinett og enkelt opplegg for vaskemaskin med avløpsvann ført til

Tilstandsrapport

vaskekum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang bak dusjkabinett. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i vinkel med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over innredning og glassdører i ett skap. Det er glassplater på vegg over induksjonstopp og servant.

Løsning med integrert kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp, og det er avsatt plass til oppvaskmaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Det har servant, speilskap, toalett og naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.
Det er påvist noe svelling på veggplate bak servant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør monteres sprutsikker plate på vegg bak servant.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svelling i veggplate bak servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i kjeller og lufteventil for avløp er plassert på loft.

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.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventil i stue eller spisestue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har et plastsluk og en veggmontert vannkran 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.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter og denne er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Iht. gjeldende forskrift skal varmtvannstanker over 1500W tilkobles strøm via bryter eller rundstift, men dette har ikke tilbakevirkende kraft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i hall med trapp.

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater, overspenningsvern og jordfeilbryter plassert i vindfang.

Det er elektriske varmekabler i gang og på vaskerom.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

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

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?

Tilstandsrapport

Ja Det foreligger en el-kontroll fra 2026 med tre avvik gitt tilstandsgrad 1 og fire avvik gitt tilstandsgrad 2. Avvik bør lukkes, og el-kontroll ligger vedlagt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannspill 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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 fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da boligen har krypkjeller og en liten kjeller som består av åpne murkonstruksjoner 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har ringmur og grunnmur av gråsteinsmur.

Tilbygg er oppført på betongringmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker mellom gråstein og løsnet mørtel mellom steiner. Dette tyder på bevegelser.

Mur ser ut til å ha sunket under kjøkken, og det er glippe mellom mur og vegg. Her er det enkel adkomst for mus.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og glipper i mur bør mures igjen for å redusere adkomst for skadedyr.

Følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprukket mørtel mellom gråsteiner.



Glippe mellom grunnmur og vegg.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en forstøtningsmur av naturstein mot nabo mot nord-øst.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen har en slakt skrånende 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:

Terrenjustering 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vinduene på soverommene har midtpost, og åpning tilfredsstillende ikke krav til sikker rømning. Kravet til sikker rømning gjelder annenhvert rom for varig opphold, og vindu i loftstue tilfredsstillende krav til sikker rømning.

Det er utvendige tretrapper og treterrasse.

Det er røykvarslere i første- og andre etasje, brannslukningsapparat fra 2025 og brannslange på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke røykvarsler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres røykvarsler i kjeller.

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

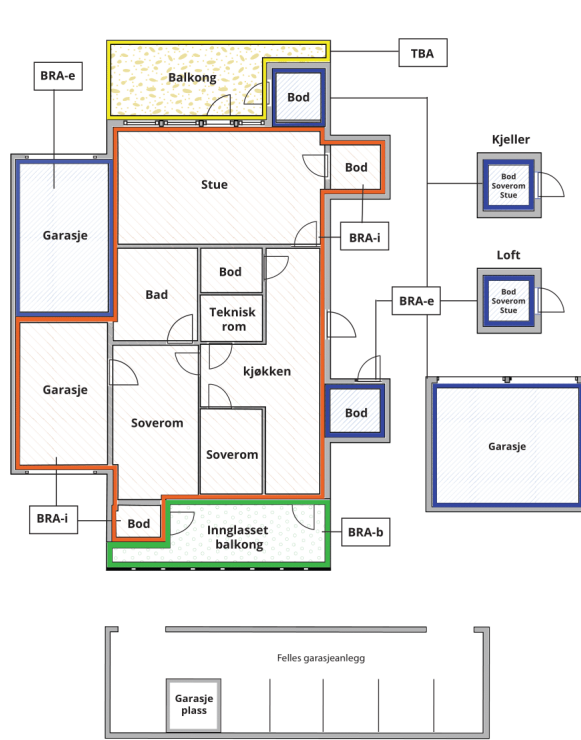
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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	76			76	
1. Etasje	89			89	18
Kjeller	8			8	
SUM	173				18
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, bad, loftstue, bod 2, soverom 3		
1. Etasje	Gang, vindfang, vaskerom, toalettrom, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeider er utført i privat regi.

Stabbur

Romfordeling

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

Kommentar

Stabburet har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

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: Iht. til byggemeldt tegning er porter plassert på bærevegg, men bruken av garasjen er iht. byggemeldt tegning.

Stallbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

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: Stall er byggemeldt med garasje plass, men garasje plass har blitt bygget som carport, som nå har blitt brukt som hundegård.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Ann Kristin Langerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	32	86		0	3146.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tendøgutua 32

Hjemmelshaver

Langerud Ann Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og skogarealer cirka 15 km øst for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Tendøgutua som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) innen bestemmelsesområde for Finnskogen i kommuneplanen. Eiendommen ligger innen gul støysone der støy kommer fra skytebane.

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt pent opparbeidet med plen, hekker, prydbusker, trær, steinbelagt adkomst til bolig og terrasse, og gruset adkomstvei. Det er skigard rundt deler av eiendommen og en vestvendt frittstående treplattung.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1880

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Stabbur punktfundamentert på tretufter på terreng med trebjelkelag og enkelt tregulv. Vegger er av tømmerkonstruksjon og takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak med undertak av stikketak og takteking av taksteinsimiterte metallplater. Stabburet har utskårede vindskier og forkantbord, og takrenner og nedløpsrør av metall. Det er et inntrukket inngangsparti i første etasje med utskåret rekkverk. Stabburet har to etasjer, men det har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Begynnende etterslep på vedlikehold med riss i støpt plate, gangdør har gått i vranglås og det er enkelte fuktmerker i undertak.

Beskrivelse

Dobbeltgarasje oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av fabrikkerte takstoler med undertak av trefiberbaserte plater og takteking av taksteinsimiterte metallplater.

Garasjen har malte plater på vegger og åpen himling. Det er vinduer for lysinnslipp, gangdør og to leddporter.

Det er et innredet bodrom i bakkant av garasje som er opplyst isolert med gulvbelegg, malte plater på vegger og trepanel i himling. Det er vindu for lysinnslipp, gangdør ut og dør til garasjen.

Garasjen har innlagt strøm til lys og stikkontakter, og det er panelovn i innredet bod.

Det er også en uinnredet vedbod i bakkant av garasjen med delvis åpne konstruksjoner og innlagt strøm til lys. Det er en enkel labankdør til vedbod. Det er en enkel tretrapp fra vedbod til lagerloft med plater på deler av gulv. Dette har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Garasjen har en inntilbygget carport i bakkant med støpt plate på mark og et sperretak tekket med metallplater. Taket er opplagret på bærebjelke på trestolper i terreng. Det er bygget en enkel bindingsverksvegg som er utvendig kledd med stående bordkledning mot nord-vest.

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

Tilbygg / modernisering

2021

Kledd igjen en vegg på carport

Stallbygning



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Stallbygning oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon er mest sannsynlig av fabrikkerte takstoler med takteking av taksteinsimiterte metallplater.

Stallinnredning er fjernet, men stallrom har murt brystning på tre vegger og mekanisk avtrekk via vifter. Utstysrom har i dag innedel for hundegård og god plass til lagring av mindre utstyr. Det er to gangdører til bygget og vinduer for lysinnslipp. Det er innlagt strøm til lys, stikkontakter og vifter, og det er innlagt vann til bygget. Det er et sluk i gulv som sannsynligvis går rett i grunnen.

Utvendig er det opprinnelig en carport som er endret til to overbygde hundegårder med delevegg mellom og vegger av gjerdeelementer. Det er støpt plate under den opprinnelige carporten.

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

Tilbygg / modernisering

2020

Kledd igjen port og bygget hundegård

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	29.05.2019		Gjennomgått		Nei
El-kontroll	13.05.2026		Gjennomgått		Ja
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EL Tjenester AS



Bolig

Tendøgutua 32, 2283 Åsnes Finnskog

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

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 13.05.2026

ID 1675446

Kunde: Ann Kristin Langerud

Kontroll utført av: Tommy Mikkelsen

Kontrollforetak: EL Tjenester AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	3	4	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	3	4	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 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

Det elektriske er i god stand med noen mindre avvik. Anbefalte å oppgradere innmat i sikringskapet til jordfeilautomater.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

EL Tjenester AS

post@eltjenester.as
[62948790](https://www.eltjenester.as)

Bruksvegen 23 , 2260 Kirkenær

Sertifiseringsnr: 804.16-5345

Utløpsdato: 27.08.2030

IK ansvarlig: Tommy Mikkelsen

tommy@eltjenester.as
[45617181](https://www.eltjenester.as)

Kunde

Ann Kristin Langerud

ak_langerud@yahoo.no
[971 00 423](https://www.eltjenester.as)

Tendøgutua 32

2283 Åsnes Finnskog

Ansvarlig person hos kunden:

Ann Kristin Langerud

ak_langerud@yahoo.no
[971 00 423](https://www.eltjenester.as)

Stilling: Boligeier

Om rapporten

Kontroll dato: 13.05.2026

Neste kontroll: 13.05.2031

Sted: Tendøgutua 32 , 2283 Åsnes Finnskog

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Tendøgutua 32

Kontrollør

Tommy Mikkelsen

tommy@eltjenester.as
[45617181](https://www.eltjenester.as)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

405-3 sertifisert næring

405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elk kontroll: 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: 1920 tilbygg 1990

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 1990,

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 EI-avvik som er funnet

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Flir

Type: E96

Serienummer: 90200312

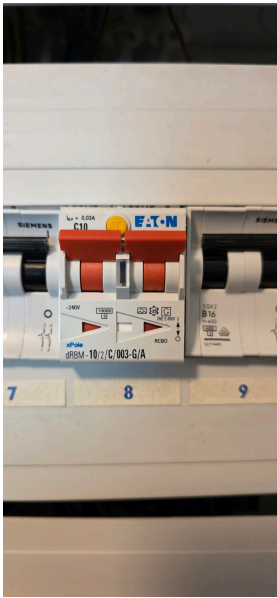
Termisk oppløsning: 640×480

Termisk følsomhet: 40

Linsen: 25

Siste kalibreringsdato: 09.09.2025

ID 1676568 - [F] Jordfeilautomat.



Bilde 1 Kurs 8 løser ikke ut på testknapp. Ligger også med jordfeilbryter foran som løser ut.



Bilde 2 Løser ut noe tidlig. 6mA bør ligge over 22mA. Mangler avdekning på sidene.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1676570 - [J] Stall



Bilde 1 Mangler jordelektrode og bygg dekkes ikke av elektrode bolig. Bør slås ned jordspyd lokalt.

Paragrafer**FEL § 19. Jordingsanlegg Kontrollør klarte ikke å verifisere at det finnes jordelektrode i installasjonen**

Kontrollør klarte ikke å verifisere jordelektrode i installasjonen fordi dokumentasjon / jording anlegg tegning mangler i de opplysninger kontrollør har fått eller sett. Det må sjekkes og verifiseres at denne finnes ellers må denne etableres om den ikke finnes i installasjonen.

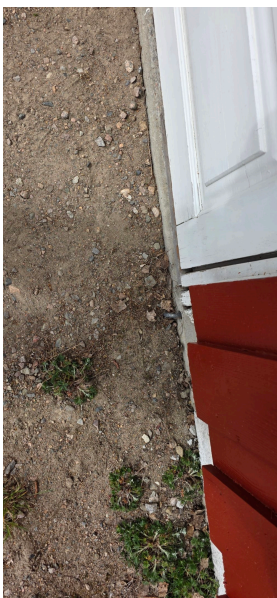
Lokasjon

Eksternt bygg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1676573 - [T] Kabel



Bilde 1 Kabel på stall er utsatt for skade, spark. Kabel skal beskyttes opp til 150cm. Montere kabelvern bør utføres.



Bilde 2 Kabel ligger uten beskyttelse lavere en 150cm.

Paragrafer

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.

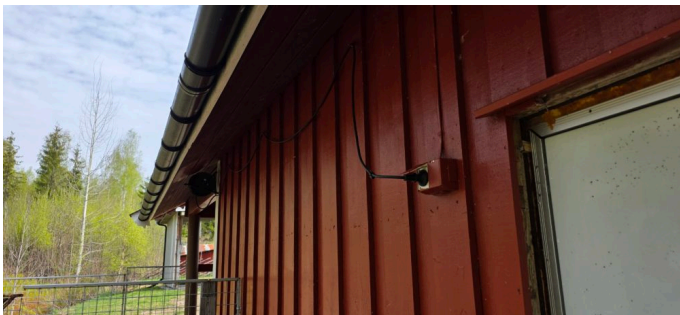
Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1676587 - [L] Stall skjøtekabel.

Kommentar

Skjøtekabel er lagt opp som fast opplegg. Går til lampe.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 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

Stall på baksiden

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1676576 - [T] Info og anbefalinger.



Bilde 1 Stabbur er frakoblet strøm, men det finnes opplegg som ikke er inspisert.



Bilde 2 Anbefalt og bygge om til jordfeilautomater.

Paragrafer

FEL § 21 VVB vannvarmer / varmtvanns bereder har jordfeil

FEL § 21 VVB vannvarmer / varmtvanns bereder har jordfeil. Fare for indirekte berøring ved evt. jordfeil.

Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kurser / sikringskurser

Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysebuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

Lokasjon

Se bilder.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1676584 - [L] Garasje

**Bilde 1** Kabel i garasje er dekket av plater på 2 sider på bakvegg.**Bilde 2** Man ser kabel på deler og så går det bak plater på venstre side.

Paragrafer

FEL § 17. Kabel og ledninger er ikke tilgjengelig og delvis eller helt innkledd i vegg uten røranlegg

Kabler og ledninger skal i følge myndigheten Bladet Elsikkerhet til DSB (nr. 71) legges i et røranlegg som hovedregel, når man legger opp skjult anlegg. Det er oppdaget installasjon hvor det ikke er laget noen risikovurdering hvorfor denne hovedregel ikke er fulgt i denne installasjon. Det er imidlertid unntaksvis lov og legge kabler skjult uten røranlegg, men der dette er evt. gjort må det lages en nøyе risikovurdering av utførende på hvorfor ikke hovedregel er utført.

Lokasjon

Garasje bakvegg

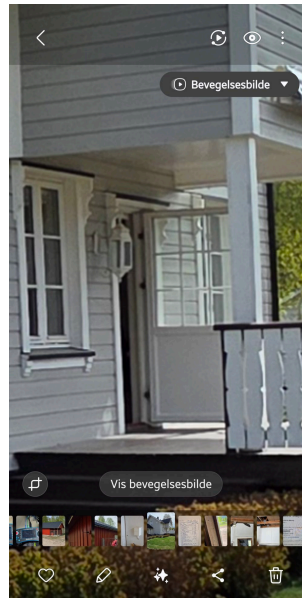
Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1676590 - [T] Div



Bilde 1 En del tette stikk er montert slik at tettesgrad mot fuktighet ikke lengre er godkjent. Kontakter som kan bli utsatt for fuktighet vil ikke en slik montering være etter montasjeanvisning til produsenten.



Bilde 2 Stikk bak verandør dør, (har ikke bilde). Er plassert lavt og kan være utsatt for fuktighet i tillegg til å være montert på høykant. Stikk går også over bryter på innsiden.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 4,13Mohm</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	OK
i. Jording og utjevning sikringskap	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)
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	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon.</i>

t. Andre sjekklister punkter som kan være aktuelle i visse installasjoner

Sjekklisterpunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller 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 effektkrevene 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 skjerm er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjerm 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 – Bitema – 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

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

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 slökkemateriell. 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.

