

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig, 675
 Fritidsbolig, 673
 Tjuravegen 673, 2260 KIRKENÆR
 GRUE kommune
 gnr. 37, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 354 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 21034-1390

Referansenummer: KA8713

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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

Fritidsbolig, 675 - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takteking av rød betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er av metall.

Vegger er av malt tømmerkonstruksjon.

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassrute og en 2-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Det er en sørvendt treplatting inntil overbygget inngangsparti.

Fritidsboligen har en støpt trapp til inngangspartiet og en enkel, bred tretrapp til balkongdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendige overflater består av furugulv, gulvteppe og gulvbelegg, vegger er kledd med trepanel, tapetserte plater og åpent tømmer, og himlinger er kledd med trepanel og tapet.

Fritidsboligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en mursteinspipe med tilknyttet ildsted og åpen peis med oljebrenner i første etasje, kombinert vedovn og oljebrenner i andre etasje, og et ildsted i tilbygget stue med toppmontert isolert stålppe.

Fritidsboligen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er en svingtrapp med tette opptrinn og teppe i inntrinn.

Fritidsboligen har malte profilerte heltredører og formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, en flislagt vegg og tre vegger av tømmer. Det er trepanel i himling.

Det har servant med innfelt speilskap, dusjhjørne med glassvegg og glassbyggerstein, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Dusjrommet har vinylbelegg og fall rundt sluk, våtromstapet på vegger og malt slett himling.

Det har servant, veggmontert dusjbatteri med dusjforheng, og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, lite kjøleskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og synlige avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Det er en vannpumpe med trykktank plassert i kjeller under kjøkken. Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller under kjøkken.

Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringsskap med nyere jordfeilautomater plassert i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig del er oppført på natursteinsmur, mens tilbygg er oppført på ringmur av lettklinkerblokker.

Det er drenering med synlig fuktsperre på ringmur på tilbygg.

Eiendommen har en slakt skrånende tomt,

Fritidsboligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med tett septiktank og avløpsledning av plast.

Fritidsbolig, 673 - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak opplagret på takåser med takteking av rød betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av malt tømmerkonstruksjon.

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, og en malt hovedytterdør med glassrute.

Det er et overbygget inngangsparti med terrassegulv og stedsbygde sittebenker.

Fritidsboligen har en enkel tretrapp med fire trinn til inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har furugulv, og vegger og himlinger er kledd med trepanel.

Etasjeskille er av trebjelkelag og stubbegulv.

Fritidsboligen har en elementpipe med tilknyttet ildsted.

Det er en teknisk kjeller under stue med adkomst via luke i gulv, og det er krypkjeller med adkomst fra luke i kjeller.

Fritidsboligen har lakkerte, profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk, og vegger og himlinger kledd med trepanel.

Det har servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte på toalettrommet som er plassert innenfor badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning.

Løsning med integrert koketopp og avsatt plass til lite kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom plassert i tilbygg innenfor badet med furugulv, og vegger og himlinger kledd med trepanel. Det har en snurredo med fire kammer og ventilasjon via elektrisk styrt vifte i lufterør fra toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Varmtvannstanken er på cirka 110 liter og den er plassert i kjeller.

Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har ringmur av lettklinkerblokker, og drenering fra byggeår med stedvis synlig fuktsperre på ringmur.
Det er en skrånende tomt rundt fritidsboligen.
Fritidsboligen har privat vann fra opprinnelig fritidsbolig med vannledning av plast, og privat gråvannskum med overløp til terreng og avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig, 675

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

Tegning viser ikke rommenes bruk i andre etasje.

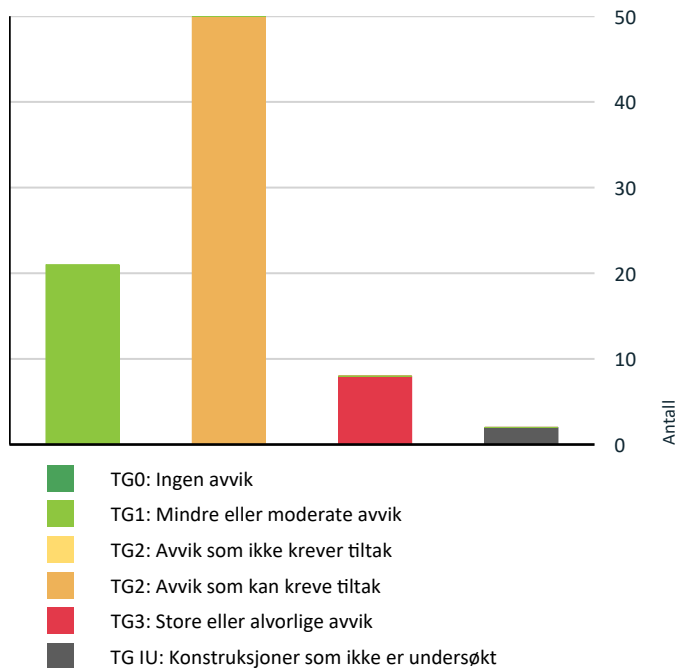
Fritidsbolig, 673

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

Kjeller under deler av stue er ikke vist på tegning.

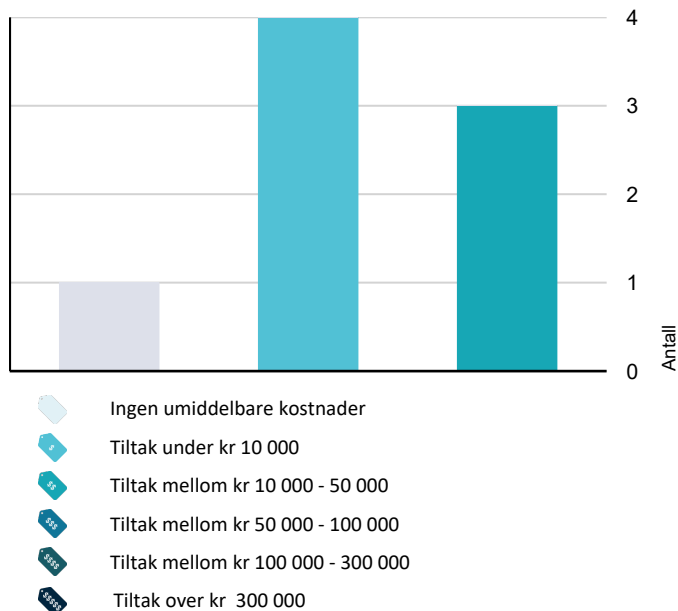
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen selges med fullmakt, og rekvirent har begrenset kunnskap om eiendommen.

Fritidsboligene 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. 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 tomrestokk. 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.

Fritidsbolig, 675

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tettesjikt på tømmervegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Gråvannskum [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Fritidsbolig, 673

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG, 675



Byggeår

1919

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg
------	---------

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligen har taktekking av rød betongtakstein sannsynligvis fra cirka 2007, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ukjent undertak.

Det er mosedannelse mot nord-vest, og dette bør fjernes ved vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Fritidsboligen har røde takrenner og nedløpsrør, en luftehatt over tak og overgangsbeslag rundt piper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takvann bør ledes vekk fra bygning i rør over- eller under terreng.



Utilfredsstillende bortledning av takvann.

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Fritidsboligen har vegger av malt tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Deler av ringmur av naturstein har fallt inn mot tømmer, og dette har ført til spredte råteskader i bunnen av bunnstokk da vann renner mot stokk. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er påvist råteskader i flere tømmerstokker og enkelte enkle utbedringer mot sør-øst.

Konsekvens/tiltak

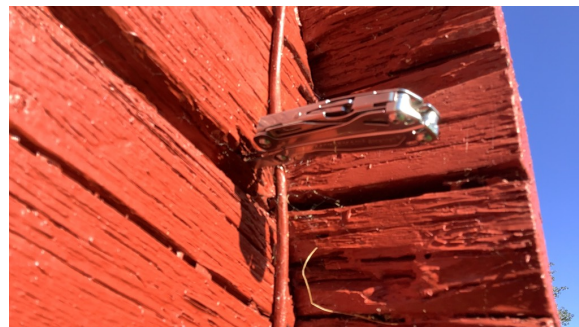
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør monteres et svillebrett eller et beslag som leder vann forbi ringmur av naturstein.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Råteskadet tømmer må skiftes ut mot sør-øst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på råteskade i bunnen av bunnstokk der ringmur har fallt mot tømmer. Råteskadet tømmer mot sør-øst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er av stedsbygget sperretak. Det er adkomst til kneloft fra dører, og adkomst til kryploft over flathimling via luke på soverom. Det er ikke gangbart gulv på loft, så dette er besiktiget fra luke på gardintrapp. Loftet er isolert med noe som kan se ut som en type torv. Det ble foretatt fuktmåling i takspærre og taktro ved luke, og det måles tørt på befaringsdagen. Det ble observert sovende flaggermus i kneloft mot nord, så dette ble ikke besiktiget. Det er adkomst til loft over tilbygg via luke i gavlspiss. Dette loftet er ikke besiktiget ettersom det ikke var trygg stige på eiendommen. Trestige hadde trinn med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder og misfarging i taktro, og dette skyldes sannsynligvis kondens i vinterhalvåret.

Det er ikke lufting i skråtak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan gjøres ved å montere lufteventiler i gavlspisser på opprinnelig del.

Følg med på loftene ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuell kondensering eller lekkasjer.

Da takteking skiftes ut bør det etableres luftespalte over sperrer, eller monteres diffusjonsåpent undertak.

Tilstandsrapport



Misfarget taktro, sannsynligvis som følge av kondens.

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstell: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Det er en malt hovedytterdør med glassrute og en 2-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er sprukket glass i balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en sørvendt treplatting på 15 m² inntil overbygget inngangsparti.

Det er ukjent opplagring av plattingen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Det er terrassebord med råteskader, og knekte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassegulvet bør skiftes ut, og bjelkelagets tilstand må samtidig kontrolleres.



Råteskadet, og værslitt terrassegulv.

TG 2 Utvendige trapper

Fritidsboligen har en støpt trapp med to trinn til inngangspartiet. Det er trinn på tre sider av trapp.

Tilstandsrapport

Det er en enkel, bred tretrapp til balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Forsegling av sprekker for å forhindre frostspreng.



Sprekkdannelse i betongtrapp.

Andre utvendige forhold

Boligen har et overbygget inngangsparti med terrassegulv. Det er rekkverk der nedre halvdel er kledd tett, og det er åpent mot toppsvill med noe profilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bærende trestolpe er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet del av trestolpe må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskadet bærende trestolpe på inngangsparti.

Andre utvendige forhold - 2

Skadedyr

Årstall: 1919

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er et grevlinghi i krypkjelleren under fritidsboligen.

Det er skadedyr i omramming over kjøkkenvindu mot sør, sannsynligvis flaggermus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skadedyrspesialist bør kontaktes for eventuell bekjempelse og for å fjerne adkomst for skadedyr.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av furugulv, gulvteppe og gulvbelegg, vegger er kledd med trepanel, tapetserte plater og åpent tømmer, og himlinger er kledd med trepanel og tapet.

Furugulvet er sannsynligvis fra cirka 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

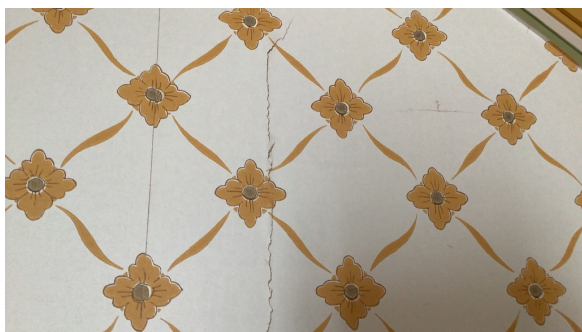
Det er flere rift i tapet i andre etasje.

Undergulv under gulvbelegg på kjøkkenet er fuktskadet, og dette påvirker gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte overflater er modne for vedlikehold, og omfang kan styres av egne ønsker.



Eksempel på revnet tapet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fritidsboligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist råteskader i gulvbjelker under kjøkken og stue, og råteskadene påvirker bæreevne.

Det observeres også flyvehull etter insekter.

Undergulv er fuktskadet på kjøkken, og dette holdes kun oppe av gulvbelegget. Ved fuktindikasjon på befaringsdagen er det fuktutslag i gulvet på kjøkken. Høydeavviket måles i stue.

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.

Komplett skadeomfang i bjelkelaget må undersøkes, også i krypkjeller uten adkomst.

Gulvbjelker med svekket bæreevne bør forsterkes.

Fuktskadet undergulv må skiftes ut på kjøkkenet.

Kostnader er grovt estimert ettersom skadeomfanget er ukjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskadet gulvbjelke i kjeller under kjøkken.

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.

Pipe og ildsted

Fritidsboligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted og åpen peis med oljebrenner i første etasje, og kombinert vedovn og oljebrenner i andre etasje. Feieluke er plassert på soverom i andre etasje og sotluke er plassert i stue i første etasje. Det er et ildsted i tilbygget stue med toppmontert isolert stålpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

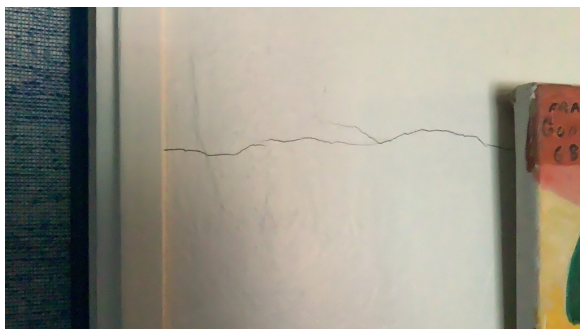
Det er utilfredsstillende størrelse på ildfast plate foran ildsted i andre etasje da det anbefales at dette skal dekke minimum 30 cm forbi ilegg.

Konsekvens/tiltak

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

Ildfast plate bør utvides foran ildsted.

Riss og sprekker bør utbedres ved vedlikehold.



Sprekk i pipe.



Sprekk i pipe.

Kryp kjeller

Fritidsboligen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Det er en tidligere potetkjeller under kjøkken med lav takhøyde, og denne vurderes som en del av krypkjelleren.

Det er adkomst til krypkjeller under tilbygg via luke i mur.

Det er ikke adkomst til krypkjeller under opprinnelig fritidsbolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det påvises råteskader i bjelker og tidligere sopp utvikling i etasjeskillet under kjøkkenet, men det måles tørt på befaringsdagen.

Det måles skadelig fuktinnhold i bjelkelag på tilbygg, men det er ingen synlige fuktskader. Et fuktinnhold i treverk over 20 vektprosent er definert som et skadelig fuktinnhold der fuktskader kan oppstå og utvikle seg.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør lages adkomst til krypkjeller under resten av fritidsboligen.

Ettersom fritidsboligen har såpass store arealer med krypkjeller så anbefales det at det monteres en fuktstyrt krypkjelleravfukter som sørger for at tørr luft sirkuleres i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tidligere sopp utvikling og råteskader i gulvbjelke.



Det måles skadelig fuktinnhold i bjelkelag på tilbygg.

Innvendige trapper

Det er en svingtrapp med tette opptrinn og teppe i inntrinn. Det er håndløper på vegg og rekkverk i topp av trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Det er malte profilerte heltredører og formpressede dører.

Det er frostet glass i en dør.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i terskel og en dør lar seg ikke stenge.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avføring på loft, sannsynligvis fra flaggermus og mus.

Det ble observert en sovende flaggermus på kneloft mot nord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for skadedyr.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget cirka 2007, mens byggt teknisk forskrift fra 1997, utgave 2003 var gjeldende.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har en flislagt vegg og tre vegger av tømmer. Det er trepanel i himling.

Det er løstnet mykfuge mellom fliser og tømmer, og denne bør skiftes ut.

Det er tetting mot tømmervegg med glassvegg. At døren er plassert nær dusjhjørnet vurderes ikke som et avvik da vegg døren er montert i aldri blir utsatt for vannpåkjenning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall til sluk i dusjhjørnet. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 17 mm.

Dørterskler er heiset cirka 10 mm fra gulv og det er påført silikonfuge mellom flis og terskel. Eventuelt lekkasjevann vil derfor renne til sluk før det renner ut fra rommet.

Det er en sokkelflis opp på vegg rundt rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt bak fliser.

Vurdering av avvik:

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

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

Glassvegg som skjerming for vannsprut i dusjhjørnet er ikke et forhåndsakseptert tettesjikt.

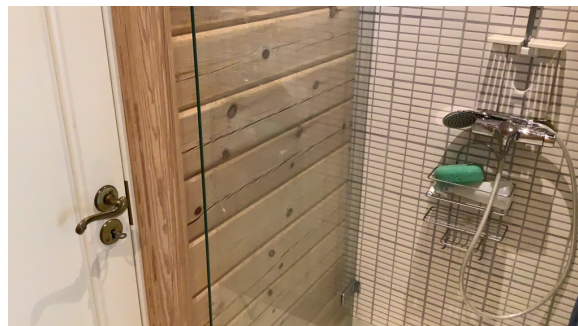
Konsekvens/tiltak

- 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.

Det er ikke påvist tegn til at tiltak må utføres så lenge dusj benyttes med forsiktighet.



Plastsluk, og det er synlig tettesjikt rundt sluk.



Glassvegg er tettesjikt mot tømmervegg.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Tettesjikt på tømmervegg

Tre vegger består av tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt på tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge tømmervegger ikke utsettes for vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tømmervegger på badet har ikke tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med innfelt speilskap, dusjhjørne med glassvegg og glassbyggerstein, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalter under dører.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vegger rundt badet er av tømmer.

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.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Dusjrommet er sannsynligvis pusset opp en gang mens byggt teknisk forskrift fra 2010 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Dusjrommet har våtromstapet på vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

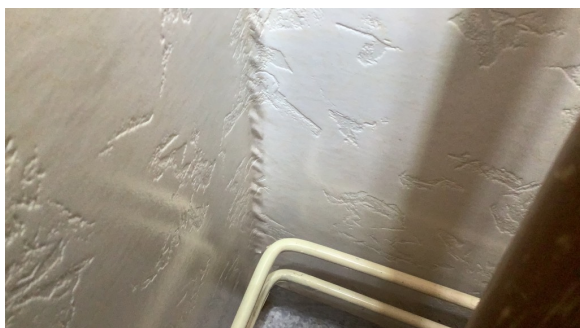
Rommet er lite, og kun med dusjforheng. Døren er derfor plassert i den definerte våtsonen.

Det er påvist bølger i tapet.

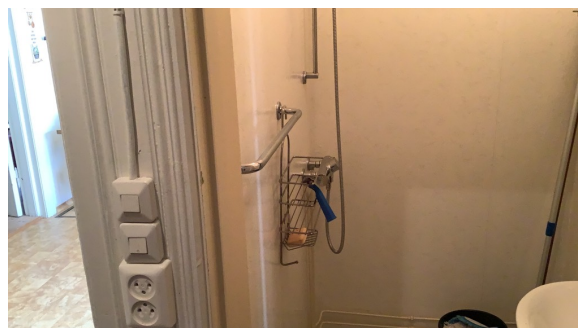
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusj må benyttes med forsiktighet.



Bølger i tapet.



Dør er plassert i den definerte våtsonen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg og fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Dusjrommet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og våtromstapet som tettesjikt.

Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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.

Tilstandsrapport



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Dusjrommet har servant og veggmontert dusjbatteri med dusjforheng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss i servant.

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Dusjrommet har naturlig ventilasjon via veggventil og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, lite kjøleskap og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Stoppekranen er plassert i kjeller under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjeller under kjøkken uten sluk eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker er plassert i krypkjellere.
Det er ukjent løsning for avløpslufting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er en vannpumpe med trykktank fra 2019 plassert i kjeller under kjøkken.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

1 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 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.

Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringsskap med nyere jordfeilautomater plassert 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.

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

Det er nylig foretatt en el-kontroll på eiendommen, og det ble til sammen gitt 9 avvik med TG2. Avvikene bør lukkes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Det er synlig fuktsperre på ringmur på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsperre på tilbygg har løsnet fra tettelist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales umiddelbart ingen drenerende tiltak i grunnen. Terrengjustering og bortledning av takvann vil være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes først.

Tettelist bør enten senkes, eller så bør fuktsperre skjøtes slik at denne føres under tettelist.



Fuktsperre har løsnet fra ringmur.

Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del er oppført på natursteinsmur, mens tilbygg er oppført på ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



Riss og forskyvning tyder på bevegelse.



Riss i mørtel tyder på bevegelse.

TG 2 Terrenghorhold

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 bygningen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra bygning.



Utilfredsstillende fall fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med avløpsledninger av plast av forskjellige aldre.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Septiktank

Fritidsboligen har en tett septiktank av glassfiber fra cirka 2007.

TG 2 Gråvannskum

Tilstandsrapport

Eiendommen har gråvannskum som håndterer avløpsvann fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

TG 2 Oljetank

Eiendommen har en nedgravd oljetank, sannsynligvis av stål.
Det er en oljeløfter på kneloft, og kombinerte vedovner og oljebrennere i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kommunen har ikke gitt pålegg om fjerning, men det anbefales.

FRITIDSBOLIG, 673



Byggeår

1993

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligen har takteking av rød betongtakstein, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Det er en luftehatt over tak, og overgangsbeslag rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng.



Mangelfull bortledning av takvann.

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger er av malt tømmerkonstruksjon.

Omremming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette fører til økt risiko for råteskader ved at omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon av stedsbygget sperretak opplagret på takåser.
Det er luftespalter fra takfot og lufteventiler i gavlspisser.

TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

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 2 Dører

Det er en malt hovedytterdør med glassrute.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør tar i terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er et overbygget inngangsparti på 5 m² med terrassegulv og stedsbygde sittebenker. Inngangspartiet er opplagret på betongrør i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er råteskadet håndløper på inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet håndløper må skiftes ut.



Råteskadet håndløper.

TG 3 Utvendige trapper

Det er en enkel tretrapp med fire trinn til inngangspartiet.

Det er trehåndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Iht. gjeldende forskrift skal rekkverk monteres der det er større høydeforskjell en 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk på en side.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Fritidsboligen har furugulv, og vegger og himlinger er kledd med trepanel.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fritidsboligen har etasjeskille av trebjelkelag og stubbegulv.

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 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har en elementpipe med tilknyttet ildsted. Det er metallplate på gulv under ildsted, og det er en murt nisje rundt sotluke i gang.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er en teknisk kjeller under stue med adkomst via luke i gulv. Kjelleren 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 i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag.

Det måles stedvis skadelig fuktnivå i himling og dette skyldes høy luftfuktighet i kjelleren, sannsynligvis som følge av at lufteventiler er tettet med isolasjon.

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.

Lufteventiler bør åpnes.



Saltutslag på mur.

TG 2 Krypkjeller

Fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med adkomst fra luke i mur i kjeller. Det er sanddekke i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det måles stedvis mer enn 20 vektprosent fuktinnhold i treverk. Dette er definert som skadelig fuktinnhold der fuktskader kan oppstå og utvikle seg. Det var ingen synlige fuktskader i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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



Det måles skadelig fuktinnhold i treverk i krypkjeller.

Innvendige dører

Det er lakkerte, profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, mens byggeteknisk forskrift fra 1987 var gjeldende.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har vegger og himlinger kledd med trepanel.
Vegger kan ikke utsettes for vannpåkjenning.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 14 mm, og det er en vanntett oppkant på 30 mm under dør. Dette gir 44 mm høydeforskjell fra topp tettesjikt til sluk.
Det er en vinylbeleggoppkant på 70 mm langs vegger.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er rift i vinylbelegg i hjørne, og dette fører til funksjonssvikt ved at belegget er utett.

Vegger har ikke tettesjikt.

Det er uegnede materialer i våtsonen over servant.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• 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.

Kostnadsestimat gjelder lokal reparasjon av vinylbelegg med sveising og montering av sprutsikker plate bak servant. Dette er tiltak som bør utføres hvis badet skal benyttes som det står en periode.

Tett dusjkabinett må benyttes til badet renoveres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rift i vinylbelegg.



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinettet mangler dusjbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjbatteri må monteres hvis dusjkabinettet skal benyttes.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte på toalettrommet som er plassert innenfor badet.

Vurdering av avvik:

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

Vifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vifte må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vanninstallasjoner er montert mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

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 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning. Løsning med integrert koketopp og avsatt plass til lite kjøleskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom plassert i tilbygg innenfor badet med furugulv, og vegger og himlinger kledd med trepanel. Det har en snurredo med fire kammer og ventilasjon via elektrisk styrt vifte i lufterør fra toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fritidsboligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller. Vannet var frakoblet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør monteres lekkasjesikring i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsrapport



Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til benkeskap på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast. Det er ukjent løsning for avløpslufting, og det er ikke observert stakeluke.

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 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 110 liter og den er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik angående el-tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det er en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom.

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.

1993

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?

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Det er nylig foretatt en el-kontroll på eiendommen, og det ble til sammen gitt 9 avvik med TG2. Avvikene bør lukkes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen har drenering fra byggeår med stedvis synlig fuktsperre på ringmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da fritidsboligen kun har en uinnredet kjeller og en krypkjeller vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen har ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



Skråriss i ringmur.



Skråriss i ringmur.

TG 2 Terrengforhold

Det er en skrånende tomt rundt fritidsboligen.

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 bygningen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra bygning.

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende fall fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen har privat vann fra opprinnelig fritidsbolig med vannledning av plast, og privat gråvannskum med overløp til terreng og avløpsledning 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.

TG 2 Septiktank

Fritidsboligen har en to-kamret gråvannskum av betong med overløp til terreng. Det er ikke kloakktank, så fritidsboligen har snurredo med fire kammer.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

TG 2 Andre tomteforhold

Det er en frittstående treterrasse mellom fritidsboligene. Terrassen er punktfundamentert på steiner og en tidligere mur på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassegulvet er værslitt.

Det er betydelig svikt i gulvet.

Enkelte terrassebord har sprukket og enkelte er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassegulvet bør rettes opp, avstives og vedlikeholdes.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med råteskader, betydelige skjevheter, og setningsskader i betonggulv og ringmur

Beskrivelse

Låve punktfundamentert på terreng med grovt tregulv og vegger av tømmerkonstruksjon. Takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak med undertak av stikketak og takteking av sort betongtakstein.

Det er en tilbygget del oppført med grovstøpt betonggulv og ringmur av betong. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjonen er av stedsbygget sperretak med undertak av eternittplater og takteking av sort betongtakstein.

Det er en liten låvebru til et høyloft, men det er ikke målbart areal under høyloft. Bygget er derfor oppmålt som en etasje.

Det er ført vannledning og strøm til tilbygg.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med skjevheter og råteskader i tømmer

Beskrivelse

Stabbur punktfundamentert på steiner på terreng med tregulv.

Vegger er av tømmerkonstruksjon og takkonstruksjon av tømmeråser med undertak av stikketak og takteking av sort betongtakstein. Bygget er inndelt i gang og to bodrom. Det er en enkel labankdør til bygget, og innlagt strøm til lys via jordkabel.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

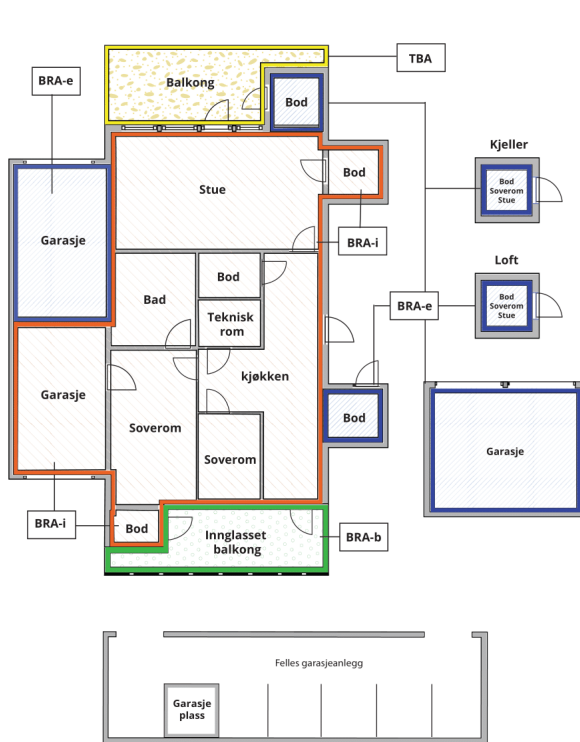
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig, 675

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	43			43	
1. Etasje	120			120	15
SUM	163				15
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Bad 2, Soverom		

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: Tegning viser ikke rommenes bruk i andre etasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig, 673

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50			50	
Kjeller	8			8	
SUM	58				
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller under deler av stue er ikke vist på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		109		109	
SUM		109			
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Høyloft, Redskapslager, Tidligere fjøs	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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)
Fritidsbolig, 675	163	0
Fritidsbolig, 673	50	8
Låve	0	109
Stabbur	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Arild Bonsak	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	37	57		0	51785 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjuravegen 675

Hjemmelshaver

Holmsen Sten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en usjenert beliggenhet blant skogarealer med utsikt til Frysjøen. Det er cirka 9 km til Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 200 m langs en skogsvei, og cirka 430 m langs en privat vei til eiendommen. Deler av veivedlikeholdet deles med nabo og grunneiere.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) med stedbunden næring i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt pent opparbeidet med plen og enkel beplantning. Det er en flaggstang på tomten, og deler består av villniss. Det er utsikt mot Frysjøen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger to tinglyste heftelser på eiendommen: en erklæring/avtale fra 1942 der visse bygninger er unntatt, se historisk grunnbok, og en forkjøpsrett fra 1942 der Brede Bredesen Opset eller dennes rettsetterfølgere er rettighetshaver.

Siste hjemmelsovergang

År
2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
El-kontroll	29.08.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger, opprinnelig fritidsbolig	18.05.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger, ny fritidsbolig	11.01.1990		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	

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/KA8713>

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



Tjuravegen 673 og 675

Tjuravegen 673 og 675, 2260 Grue

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

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 29.08.2025

ID 1395714

Kunde:	Sten Holmsen
Kontroll utført av:	Tommy Mikkelsen
Kontrollforetak:	EL Tjenester AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	9	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	9	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

Kontrollert for salg. Anlegget har noe eldre installasjon i deler av huset, men også mye fra 2005-06. Skap i hovedhytta har hovedsakelig jordfeilautomater. Mindre hytte er det eldre automater. Noe mangler men stort sett bra vedlikeholdt.

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

Sten Holmsen

martinsenole@hotmail.com

[48113746](tel:48113746)

Tjuravegen 673 og 675

2260 Kirkenær

Ansvarlig person hos kunden:

Ole Martinsen

martinsenole@hotmail.com

[48113746](tel:48113746)

Stilling: Verge

Om rapporten

Kontroll dato: 29.08.2025

Neste kontroll: 29.08.2025

Sted: Tjuravegen 673 og 675 , 2260 Grue

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hytte, anneks uthus og stabbur.

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: 1910

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2005

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Flir

Type: E96

Serienummer: 90200312

Termisk oppløsning: 640×480

Termisk følsomhet: 40

Linsen: 25

Siste kalibreringsdato: 06.09.2024

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

Innledning

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

Kontrollobjekter

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

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Hovedtavle
Hvor er objektet plassert?	
Er anlegget normalt belastet eller er det objekter som ikke har vært i drift eller som har hatt lav belastning?	Anlegget ble normalt belastet under elektrotermograferingen
Dato og klokkeslett	29.08.2025 8:37
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V It
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	12a

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	Underfordeling lille hytte
Hvor er objektet plassert?	
Er anlegget normalt belastet eller er det objekter som ikke har vært i drift eller som har hatt lav belastning?	Anlegget ble normalt belastet under elektrotermograferingen
Dato og klokkeslett	29.08.2025 8:17
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	3a



Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

29.08.2025

-

ID 1395724 - [D] Nippel**Bilde 1** Hull i tavle må tettes

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.08.2025
Avvik lukket -

ID 1395731 - [E] Isolasjonsmotstand



Bilde 1 Lav isolasjonsmotstand på kurs 7.

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Isolasjons motstand er for lav på elektriske utstyret
Elektrisk utstyr hadde for lav isolasjons motstand i forhold til referansenivået installasjonen er bygget fra. Bilde og bildekommentar beskriver hva og hvor dette gjelder.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
29.08.2025

Avvik lukket
-

ID 1395736 - [H] Overspenningsvern



Bilde 1 Mangler tilkoblet jord på overspenning.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1395847 - [J] Stikk ved skap



Bilde 1 Det er montert ujordet stikk ved ledende sikringskap.
Stikk bør byttes til jordet stikk.

Paragrafer

FEL § 20 og FEB 91 § 413.3.1 Rødboka og FEB 88 § 408-406. Jordet utstyr var for nære u-jordet utstyr

Før året 1999 var det tillatt med ujordet stikkontakter og annet ujordet elektrisk utstyr i tørre rom (Rom med isolerte golv og vegger). Man kunne også ha jordet stikk og utstyr i samme rom men da skulle det være så lang avstand at det var usannsynlig at man kunne ta på jordet og ujordet utstyr samtidig. Dette ble satt en grense på 2 meter eller 1,25 meter om det var en hindring i mellom feks kjøkkenøy. På bildet vi legger med er det for kort avstand mellom jordet og ujordet materiell og derfor er avvik opprettet.

Lokasjon

Gang oppe

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet
29.08.2025

Avvik lukket
-

ID 1395852 - [N] Detektorer

Kommentar

Alder og levetid på batteri bør vurderes.

Lokasjon

Div

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.08.2025

Avvik lukket -

ID 1395878 - [L] Info



Bilde 1 Inntaksikringer er vanskelig tilgjengelig. Så ble ikke inspisert. Det er anbefalt å bytte til knivsikringer som ikke trenger årlig tiltrekking.



Bilde 2 Til info. Bryter til Bereder og pumpe plassert ved gulv. Kan være utsatt for skade. Hadde vært bedre og entwn fjerne eller plassere høyere på vegg.

Lokasjon

Se bilder

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.08.2025
Avvik lukket -

ID 1395886 - [L] Kurssikring



Bilde 1 Kurs 7 må byttes. Sikring ble slått ned for å finne jordfeil. Etter det vil den ikke stå oppe. Mekanisk feil og må byttes.

Lokasjon

Se bildetekst

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.08.2025

Avvik lukket -

ID 1395890 - [L] Installasjon



Bilde 1 Bryter i yttergang har store utsparringer og bør byttes.



Bilde 2 Det ligger også pmh kabel til innbruddsalarm. Kabel ernikke ment for fast installasjon . Alarm er defekt og kan fjernes og bryter byttes. Se punkt over.

Lokasjon

Se bilde

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



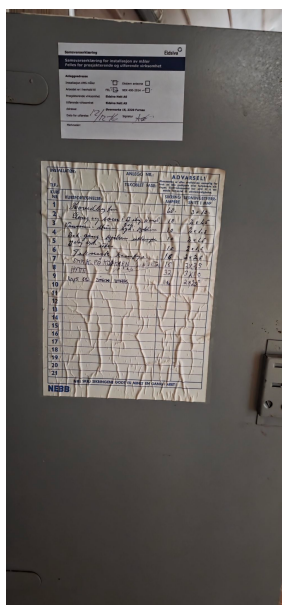
Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

29.08.2025

-

ID 1395909 - [L] Kursfortegnelse



Bilde 1 Kursfortegnelse er ikke oppdatert og mangelfull.
Instruks for jordfeilbrytere og overspenningsvern mangler.

Paragrafer

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

Kursfortegnelse var ikke i samsvar med sikringskurser / kurser / vern

FEL § 25. Beskyttelse mot overspenninger. Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet

Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet.

FEL § 24. Beskyttelse mot feilstrømmer. Brukerveiledning for testknapp jordfeilvern mangler

Det mangler brukerveiledning for jordfeilbrytere sin testknapp for jevnlig funksjons testing av jordfeilvern.

Lokasjon

Gang opp

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1395932 - [L] Div installasjon

**Bilde 1** Ledning henger løs i kjeller under kjøkken.**Bilde 2** Mangler en letti ved stikk. Kjøkkenvindu.**Bilde 3** Yttergang. Utsparringer i boks. Bør byttes.**Bilde 4** Bryter har sprekk og stor utsparring. Bør byttes.**Paragrafer****FEL § 20,21 og 22 For stor ut-sparring på elektrisk utstyr**

Delen det er tatt bilde av hadde for stor ut-sparring for kabel og ledere inn i det elektriske utstyret. Det må være relativ tett for å tilfredsstille forskriften.

Lokasjon

Se bildetekst.

Prisestimat

3000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.08.2025 Avvik lukket -

ID 1396045 - [j] Jordlektrode

Kommentar

Klarte ikke lokalisere jordelektrode på anlegget. Måling på hovedhytta tilsier at det finnes jord elektrode, men det er nok ikke etablert jordelektroder på utehus og lille hytte. Det er anbefalt og slå ned jordspyd på stabbur, utehus og på lille hytte.

Paragrafer

FEL § 18 og 19. Fordelingssystem. Jordingsanlegg

Jordelektroden kunne ikke lokaliseres og det manglet dokumentasjon for denne

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

Prisestimat

hytter, utehus

5000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK <i>Kommentar: Lite belastning.</i>
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	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.
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK <i>Kommentar: På bad nede.</i>
n. Funksjon av røykvarslere og test	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.

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 kan ikke forevises dokumentasjon på installasjon.</i>
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrrbranner. 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 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 – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

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

Risiko for TV- og monitorbranner

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

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

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

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

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

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

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

Batteribytte på røykvarslere

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

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale 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 slukkemateriell. 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.

© EL Tjenester AS 2025