





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Bråtavegen 9, 2270 FLISA  
 ÅSNES kommune  
 # gnr. 98, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 21034-1241

Referansenummer: XE5620

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 befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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, skjønnsaker og skadetaksering.

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



### Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler over opprinnelig bolig og takteking av sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

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

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

Det er en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt, en malt ytterdør til garasje og en lakkert dør til kjeller.

Boligen har en østvendt balkong med støpt dekke og et sørvendt delvis inntrukket steinbelag område ved hovedytterdør.

Det er en enkel hagetrapp fra gårdsplass til kjellernedgang med rekkverk og håndløper på en side.

Boligen har to tilbygde garasjer, en i hver etasje. Begge garasjene har leddporter med elektrisk motor.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av flislagt gulv, parkettgulv og furugulv, vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Opprinnelig bolig har etasjeskille av støpt dekke og tilbygget del har betonggulv.

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet elementpeis i første etasje og ildsted i kjeller. Kjelleren er i hovedsak uinnredet med betonggulv og murvegger, men to rom er innredet med tilfarergulv med teppe, og panel og tapetserte plater på vegger.

Boligen har en lakkert tretrapp med tette opptrinn mellom etasjer. Trappen har rekkverk med håndløper på en side.

Det er i hovedsak lakkerte slette dører i første etasje og i hovedsak malte profilerte dører i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i tilbygg har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk fra dør, flislagte vegger og malte plater i himling.

Det har heltre innredning med komposittservant, toalett, dusjavlukke med skyvedør, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via borede hull i dørbladet.

Badet i opprinnelig bolig har vinylbelegg med elektriske varmekabler og fall til støpejernsluk, baderomsplater på vegger og malt himling.

Det har servantinnredning, toalett, dusjkabinett direkte tilkoblet avløp, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte med tilluft via borede hull i dørblad og vindusventil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre kjøkkeninnredning i vinkel med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og et flislagt felt over benkeplate.

Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) og avløpsrør av støpejern og av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Det er et plastsluk, støpejernsluk og tre veggmonterte vannkraner i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og den er plassert i bodrom i kjeller.

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

Det er åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og to sikringskap. Det er et originalt sikringskap i kjellernedgang med automatsikringer, en jordfeilbryter og tre jordfeilautomater, og et nyere sikringskap med automatsikringer og en jordfeilbryter plassert i bodrom i kjeller.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong og tilbygget er sannsynligvis oppført med ringmur av lettklinkerblokker.

Det er i hovedsak mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår, men vegg mot vest på opprinnelig bolig har drenering med fuktspærre og det er noe synlig fuktspærre på vegg mot nord.

Eiendommen har en forstøtningsmur av naturstein og det er en skrånende tomt.

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

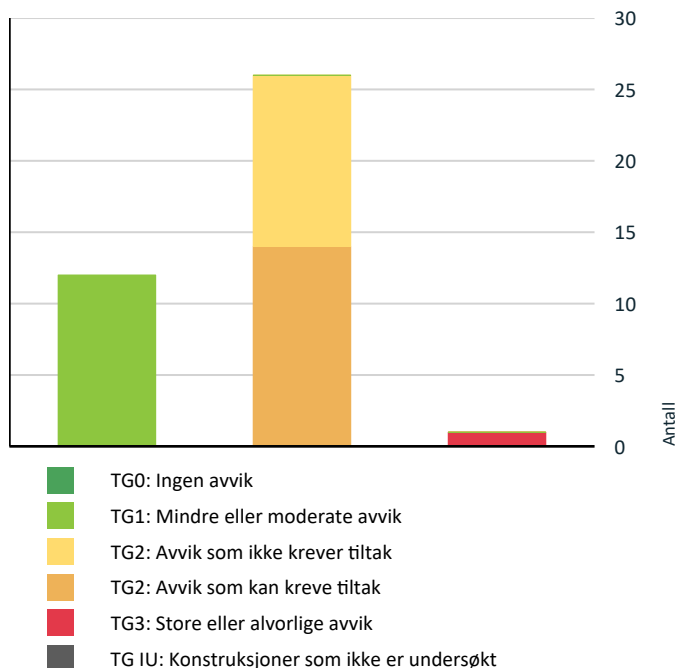
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Første etasje stemmer med dagens bruk, men de to innredede rommene i kjeller er byggemeldt som soverom. Disse benyttes som kjellerstue og innredet rom. Kjellerstue har ikke åpningsbart rømningsvindu og innredet rom har ikke tilfredsstillende dagslysflate eller rømningsvindu. Hvis godkjente rømningsvinduer monteres kan begge innredede rommene lovlig benyttes som soverom.

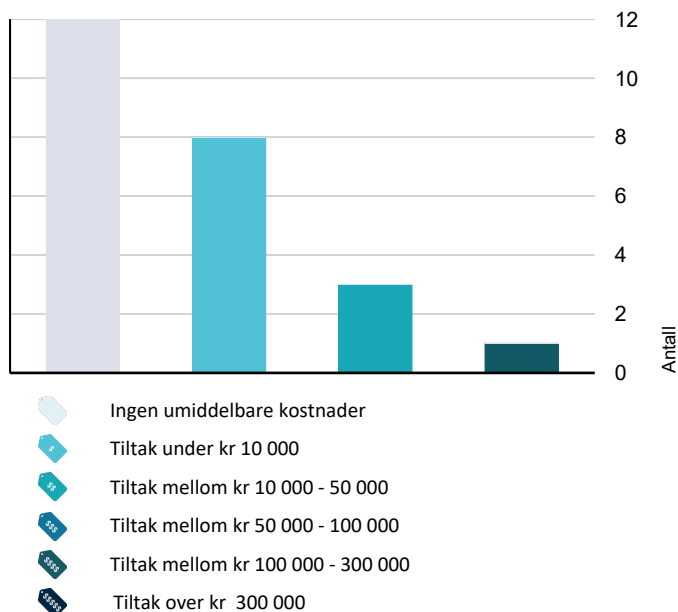
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. 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.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1962

### Standard

Normal boligstandard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2003 Tilbygget bad, gang, soverom og garasje

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har takteking av sort betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er noe mosedannelse på tekkingen og dette bør fjernes ved vedlikehold.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Det er en pipehatt over tak og stigetrinn til pipe for feier. Takvann ledes vekk fra bolig i rør over- og under terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Underliggere er kledd tett i undersøkt område og dette reduserer tilgang for mus.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på råteskade.



Omramming er ført helt ned til vannbrett.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler over opprinnelig bolig. Det er adkomst til loft via luke i himling.

Loftet er etterisolert med innblåst isolasjon og det har ikke gangbart gulv. Loftet er derfor undersøkt fra luke.

Det er lufterventiler i gavlpisser.

Det ble utført fuktmåling fra luke, og det måles tørt på befaringsdagen.

Det er ikke adkomst til takkonstruksjon over tilbygget del.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting i skråtak, og det er ikke luftespalte fra takfot.

Taktro er noe misfarget på loft, og det er ukjent om dette skyldes kondens eller om det oppstod før taktekingen ble skiftet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis kondensering oppdages må det gjøres tiltak. Tiltak kan være å montere diffusjonsåpent undertak eller å montere raftepapp og luftespalte fra takfot.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Misfarget taktro.



Det er isolert tett mot taktro, uten lufting fra takfot.

## TE 2 Vinduer

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

# Tilstandsrapport

Flere vinduer er skiftet siden byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.  
Det er påvist enkelte vinduer med vedlikeholdsbehov.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av enkelte eksisterende vinduer eller utskifting av enkelte vinduer. Utskifting til nye vinduer med isolerglass anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på vindu med vedlikeholdsbehov.

## Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt, en malt ytterdør til garasje og en lakkert dør til kjeller. Balkongdøren er fra 1976.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en østvendt balkong med støpt dekke. Det er rekkverk av stående bord.  
Det er et sørvendt delvis inntrukket steinbelag område ved hovedytterdør.  
Balkongen har ikke annen tekking enn maling, men det er fall på dekket.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er eksponert armering under støpt dekke.  
Det er påvist spredte råteskader i rekkverksbord.

## Konsekvens/tiltak

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

Armering under støpt dekke bør forsegles med støp/puss.  
Rekkverksbord med råteskader må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksponert armering.



Eksempel på råteskadet rekkeværksbord.

## 📍 TG 1 Utvendige trapper

Det er en enkel hagetrapp fra gårdsplass til kjellernedgang med rekkeverk og håndløper på en side. Det er trestolper som utgjør avgrensning av trinn.

## 📍 TG 1 Andre utvendige forhold

Det er en tilbygget garasje i første etasjes plan med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk delvis isolert, men åpne. Det er en gangdør til garasjen, vinduer for lysinnslipp, leddport med elektrisk motor og innlagt strøm til stikkontakt.

## 📍 TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Det er en tilbygget garasje i kjellerplanet med støpt gulv, grunnmur av betong med treullsement som innvendig forskaling og det er støpt dekke over garasjen. Garasjen er utvendig kledd med fasadeplater. Det er en leddport med elektrisk motor og innlagt strøm til lys og stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekkdannelser i betonggulv og grunnmur i garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekkdannelser i gulv bør forsegles for å forhindre frostspreng, og grunnmur kan vedlikeholdes innvendig etter egne ønsker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i gulv.



Sprekkdannelse i murvegg.



Sprekkdannelse i gulv.

## INNENDIG

### 📍 TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av flislagt gulv, parkettgulv og furugulv, vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Det er påvist noe slitasje i gulv, og noe knirk i gulv.

### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig bolig har etasjeskille av støpt dekke og tilbygget del har betonggulv.

### 📍 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

### 📍 TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet elementpeis i første etasje og ildsted i kjeller. Sotluke er plassert i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

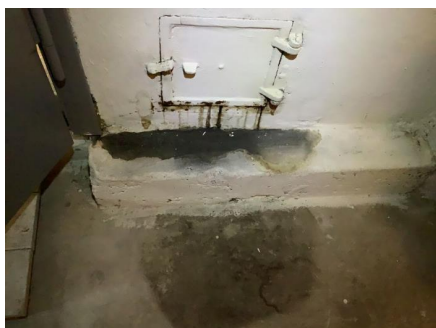
Det er rennemerker etter sotvann under sotluke.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Regnavdekning må undersøkes på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rennemerker etter sotvann under sotluke.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er i hovedsak uinnredet med betonggulv og murvegger, men to rom er innredet med tilfarergulv med teppe, og panel og tapetserte plater på vegger.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til litt over 20, og dette er definert som skadelig fuktinnhold der fuktskader kan oppstå og utvikle seg.

## Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag på åpen murvegg i fyrrom.

Det er påvist revnet tapet på innredet rom.

## 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.

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

# Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles skadelig fuktinnhold.



Saltutslag på synlig murvegg.



Revnet tapet.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp med tette opptrinn mellom etasjer. Trappen har rekkverk med håndløper på en side.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Boligen har i hovedsak lakkerte slette dører i første etasje og i hovedsak malte profilerte dører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

En dør i kjeller lar seg ikke stenge og enkelte dører subber i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har vinylbelegg med elektriske varmekabler og fall til støpejernsluk, baderomsplater på vegger og malt himling. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 40 mm og det er en vannrett oppkant på cirka 40 mm rundt rommet.

Det har servantinnredning, toalett, dusjkabinett direkte tilkoblet avløp, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte med tilluft via borede hull i dørbblad og vindusventil.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tett overgang mellom vinylbelegg og sluk.

Det er påvist flere utettheter i vinylbelegg og baderomsplater, og dette betyr at badet ikke tåler vannpåkjenning.

Forventet brukstid har passert for sluk, tettesjikt og sanitærinstallasjoner.

### Konsekvens/tiltak

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

Badet kan ikke utsettes for vannpåkjenning og tett dusjkabinett må benyttes til renovering skjer.

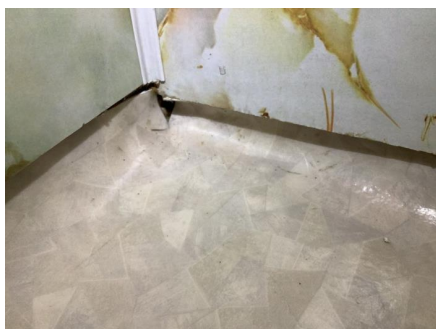
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



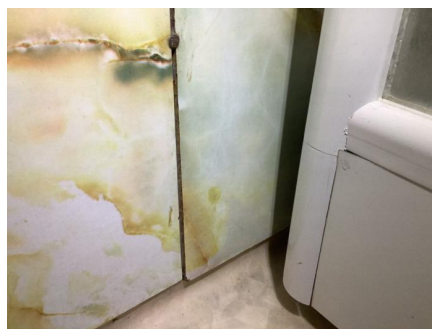
Støpejernsluk, uten tett overgang mellom vinylbelegg og sluk.



Utett rundt avløpsrør, og vinylbelegg er ikke ført tilstrekkelig høyt på vegg.



Utett hjørne i vinylbelegget.



Utett skjøl i baderomsplate.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Det er ikke dette området det er størst sjans for lekkasje, men vanninstallasjoner er plassert mot kjøkkeninnredning.



# Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er bygget i 2003 mens byggt teknisk forskrift fra 1997, utgave 2003 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte plater i himling.  
Det er en avgrensning av dusjsonen med glassbyggerstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnede.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dørens plassering medfører risiko for fuktskade ettersom flislim og flisfuger kan trekke til seg og frakte vann, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Døren er plassert i den definerte våtsonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og slakt fall til sluk fra dør.  
Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist noe motfall fra sluk i selve dusjsonen.

Det er tett sokkel på dusjavlukket, så eventuelt lekkasjevann fra sanitærinstallasjoner ledes ikke til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres spalte i sokkel slik at lekkasjevann kan renne til sluk.

Badets forventede levetid har snart passert så det anses ikke som hensiktsmessig å utbedre fallforholdet før badet skal renoveres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Dusjavlukke med tett sokkel.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Slukmansjett er synlig ført under slukets klemring.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke observert tegn til at tiltak må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk, og slukmansjett er synlig ført under slukets klemring.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har heltre innredning med komposittservant, toalett, dusjavlukke med skyvedør og opplegg for vaskemaskin.

Det er laminat benkeplate over vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via borede hull i dørbildet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dujsavlukket. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



Hulltaking, og det måles tørt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Heltre kjøkkeninnredning i vinkel med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og et flislagt felt over benkeplate. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap. Det er påvist noe normal bruksslitasje på innredningen.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TE 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).  
Vannmåler og stoppekran er plassert i gang i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast.  
Stakeluker er plassert i kjeller og lufteventil for avløpsanlegget er plassert på bad.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

## TE 2 Andre VVS-installasjoner

Det er et plastsluk, støpejernsluk og tre veggmonterte vannkraner i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og den er plassert i bodrom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

## ⚠ TG 1 Andre installasjoner

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

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ⚠ 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og to sikringskap.

Det er et originalt sikringskap i kjellernedgang med automatsikringer, en jordfeilbryter og tre jordfeilautomater, og et nyere sikringskap med automatsikringer og en jordfeilbryter plassert i bodrom i kjeller.

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.  
**1962 Enkelte oppgraderinger i 2003 med et nytt sikringskap og noen oppgraderinger i originalt sikringskap.**
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?  
**Nei**
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

# Tilstandsrapport

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 foretatt en el-kontroll som ligger vedlagt tilstandsrapporten. Elektrisk anlegg ble gitt 7 avvik med TG2, og det er estimert at dette har en utbedringskostnad på cirka kr. 34 500,-. Enkelte av disse avvikene skyldes alder og bør utbedres i forbindelse med oppussing.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har i hovedsak mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Vegg mot vest på opprinnelig bolig har drenering med fuktsperre fra 2003, og det er noe synlig fuktsperre med ukjent alder på vegg mot nord.

### Vurdering av avvik:

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

Det måles skadelig fuktinnhold i hulltaking på vegg mot nord, og dette tyder på at drenering har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren i hovedsak består av åpne murkonstruksjoner vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Boligen har mest sannsynlig ikke tett fuktsperre mot grunnen under betonggulvet, så kjelleren vil ikke egne seg til innredning med fuktømfintlige materialer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong og tilbygget er sannsynligvis oppført med ringmur av lettklinkerblokker. Grunnmuren er i hovedsak over terreng mot øst, og denne er kledd med fasadeplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

# Tilstandsrapport

Det er påvist sprekkdannelse i grunnmur ved balkong og garasje.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utvendig skråriss.



Utvendig skråriss.



Sprekkdannelse i grunnmur ved balkong og garasje.

## Forstøtningsmurer

Eiendommen har en forstøtningsmur av naturstein.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etter gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk. Ettersom det er et blomsterbed inntil muren vurderes det ikke som naturlig å oppholde seg ved den.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å fjerne avviket, men kjøper må selv avgjøre om dette er et behov.



Forstøtningsmuren utgjør en usikret kant.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrenforhold

Eiendommen har en skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utilfredsstillende fall fra bolig.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av metall og støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# 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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	108	24		132	41
Kjeller	71	18		89	
<b>SUM</b>	<b>179</b>	<b>42</b>			<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>221</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Første etasje stemmer med dagens bruk, men de to innredede rommene i kjeller er byggemeldt som soverom. Disse benyttes som kjellerstue og innredet rom. Kjellerstue har ikke åpningsbart rømningsvindu og innredet rom har ikke tilfredsstillende dagslysflate eller rømningsvindu. Hvis godkjente rømningsvinduer monteres kan begge innredede rommene lovlig benyttes som soverom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate for innredet rom i kjeller, og det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

## 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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	155	66

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Ernst Åsmund Linna	Kunde
	Anne Kristin Jansen Gadderud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	98	55		0	1055.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bråtavegen 9

### Hjemmelshaver

Linna Ernst Åsmund

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde cirka 1 km nord for Flisa som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra Bråtavegen som er en kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål i kommuneplanen, under bestemmelsesområdet "Flisa sentrum".

### Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt pent opparbeidet med plen, bed, diverse beplantning og prydbusker. Det er steinbelagt adkomst og biloppstillingsplass på tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen i form av en bestemmelse om drenevann / stikkrenne fra 1978.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2004	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.06.2003	Dato gjelder kommunens stempel	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, tilbygg	18.12.2003	Dato gjelder kommunens signatur	Gjennomgått		Nei
El-kontroll	27.08.2024		Gjennomgått		Ja

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE5620>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EL Tjenester AS



## Enebolig

Bråtavegen 9, 2270 Åsnes

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

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

Sjekklisten utført 26.08.2024

ID 1067175

**Kunde:** Ernst Åsmund Linna

**Kontroll utført av:** Tommy Mikkelsen

**Kontrollforetak:** EL Tjenester AS



# Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

## Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	7	0

## Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	7	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 straktiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

# Innledning og konklusjon til rapporten

## Innledning

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

## Konklusjon

Hovedsikring på 35A, blandet automater og jordfeilautomater. tavle i kjellernedgang og i kjeller. Elektriske anlegget har blandet installasjon fra byggeår og frem til 2003. Den eldste installasjonen er anbefalt byttes ut ved f.eks oppussing. Nyeste del er skjult anlegg. Resten åpent anlegg.

# Grunnleggende opplysninger

## Kontrollforetak

EL Tjenester AS

[post@eltjenester.as](mailto: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](mailto:tommy@eltjenester.as)

[45617181](tel:45617181)

## Kunde

Ernst Åsmund Linna

[anne.gadderud@hotmail.com](mailto:anne.gadderud@hotmail.com)

[905 68 058](tel:90568058)

Bråtavegen 9

2270 Åsnes

Ansvarlig person hos kunden:

Ernst Åsmund Linna

[anne.gadderud@hotmail.com](mailto:anne.gadderud@hotmail.com)

[905 68 058](tel:90568058)

Stilling: Eier

## Om rapporten

Kontroll dato: 26.08.2024

Neste kontroll: 26.08.2029

Sted: Bråtavegen 9 , 2270 Åsnes

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Bolig med garasje.

Forsikring: Gjensidige

## Kontrollør

Tommy Mikkelsen

[tommy@eltjenester.as](mailto: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 elk kontroll: 804.15-6346 og 804.20-0069

Utløpsdato: 28.02.2027

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: 804.13-3566

Utløpsdato: 15.06.2027

## Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1961

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2003

## 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: 15.05.2023



# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

26.08.2024

Avvik lukket

-

## ID 1067209 - [L] Installasjon

### Kommentar

Installasjon i første etasje.



**Bilde 1** En del eldre bokser som har oppnådd levealderen sin. Denne i hall før stue et defekt og bør skiftes.



**Bilde 2** Opplegg lys i stue over vindu er ikke installert av fagfolk og avmantling er utenfor kapsling.

### 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.

#### FEL § 16 og 37. Synlige ledere er avmantlet på utsiden at elektriske utstyret.

Ledningene er ikke ført korrekt inn i kapslingen.

#### FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad

### Lokasjon

Se bilder

### Prisestimat

4000

## Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	

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

**TG2** **Åpent el-avvik**Avvik opprettet  
**26.08.2024**Avvik lukket  
-**ID 1067219 - [S] Dokumentasjon****Kommentar**

Det kunne ikke fremvises dokumentasjon på el anlegg utført 2003.

**Paragrafer****FEL § 13. Oppbevaring av dokumentasjon**

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget

**Prisestimat**

8000

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

**26.08.2024**

Avvik lukket

-

## ID 1067717 - [J] Jordelektrode

### Kommentar

Jordelektrode kunne ikke påvises.

### Paragrafer

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

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

### Prisestimat

8000,-

## Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

26.08.2024

Avvik lukket

-

## ID 1067720 - [L] Lamper

### Kommentar

Det mangler kuppel på de fleste beslag i kjeller. Ville byttet med led armaturer. Gjelder flere rom ikke bare de jeg har lagt ved bilde.



Bilde 1 Mangler kuppel på beslag i kjeller.



Bilde 2 Mangler kuppel

### Paragrafer

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

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

### Lokasjon

Kjeller

### Prisestimat

7000

## Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

26.08.2024

Avvik lukket

-

## ID 1067725 - [L] Skjøtekabel

### Kommentar

Varig bruk av skjøteledning til portåpner i kjeller. Bør legges opp fast opplegg.



**Bilde 1** Varig bruk av skjøteledning til portåpner i kjeller. Bør legges opp fast opplegg.

### Paragrafer

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

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

### Lokasjon

Garasje kjeller

### Prisestimat

3000

## Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	





# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

26.08.2024

Avvik lukket

-

## ID 1067727 - [L] Varmovn

### Kommentar

Varmovn plasser rett på gulv. Bør fjernes eller monteres fast på vegg.



**Bilde 1** Varmovn plasser rett på gulv. Bør fjernes eller monteres fast på vegg.

### Paragrafer

#### FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr

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

### Lokasjon

Kjeller

### Prisestimat

1500.-

## Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



# Åpent el-avvik

Avvik opprettet

**26.08.2024**

Avvik lukket

-

## ID 1067729 - [L] Vifte

### Kommentar

Vifte er lagt opp med lampetledning på stikk og bryter. Fast installasjon skal monteres fast.



**Bilde 1** Vifte er lagt opp med lampetledning på stikk og bryter. Fast installasjon skal monteres fast.

### Paragrafer

#### FEL § 16 og 38. Risikovurdering. Tilkobling med bevegelig ledninger

Det var installert fast installasjons utstyr med bevegelig ledning (på utstyr som ikke er forutsatt og laget for bevegelig ledning)

### Lokasjon

Bad i ny del

### Prisestimat

3000.-

## Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

## Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelvernsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK <i>Kommentar: Blandet automatsikringer med og uten jordfeil bryter og noen jordfeil automater. Tavler har lite ledig plass.</i>
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 1,6mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Bør ettermontering.</i>
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvoltage belysningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Det har vært alarmanlegg som er fjernet så det manglet brannvarslere som virker.</i>
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

<b>s. Dokumentasjon</b>	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.
<b>t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

# Informasjonspunkter

## Komfyrbrenner

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

mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

## Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

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

## Risiko for TV- og monitorbranner

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

## Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

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

## Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

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

## Behov for overspenningsvern

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

## Tørt/sprøtt ledningsanlegg

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

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

## Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

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

## Batteribytte på røykvarslere

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

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

## Brannslukningsutstyr

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

