Tilstandsrapport

Enebolig

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR

GILDESKÅL kommune

gnr. 25,25, bnr. 81,200, snr. 0,0

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19092-1258 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GK4687

Foretak: Nymo Takst og Byggekontroll **Takstingeniør:** Svein Ole Nymo

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Svein Ole Nymo
Uavhengig Takstingeniør
svein@nymo-tbk.no
952 88 718

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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.

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 • 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 strakstiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i en etasje med loft oppført på kjeller av murte betongblokker og plass støpt betong. Boligen oppført av bærende, murt betongstein/vibrostein i yttervegger. Bjelkelag i tre. Boligen i 1985 oppgradert med ny tekking på tak, vegger utvendig lektet, isolert, påmontert asfaltplater og utvendig kledning
montert. Vinduer i 1. etg og loft i hovedsak skiftet i årene 2015 - 2020. Merk at utvendig kledning er fukt/råteskadet og det er konstatert fukt i isolering/ utforing på vegg.
Oppgradering/ utskifting av kledning med bakenforliggende lekter og isolering må utføres.
Innvendig er 1 etasje renovert med ny kledning på gulv, vegger og tak. Planløsning er modernisert til åpen løsning med inngang, stue og kjøkken i et rom. Merk at det gjenstår en god del avsluttende arbeider med overflater, belistning og innredninger i etasjen.
I loft er soverom tilnærmet ferdig, loftgang er klargjort for ny overflate laminat/ parkett på gulv (ikke montert). Det mangler en del belisting i etasjen.
Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i plass støpt , ubehandlet betong. Tak i etasjen delvis med åpent bjelkelag, delvis kledd med asfaltplater, delvis med synlig stubbeloft av bord.. Del av bjelkelag mangler isolering og underliggende kledning.
Vanntilførsel er oppgradert til rør i rør anlegg med fordelingsskap montert i krypekjeller. Elanlegg er dels oppgradert. El-kontroll gjennomført 07.07.2026 viser til dels store mangler og pålegg om utbedringer av det monterte anlegget.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med lakkerte stålplater ut fra opplysninger i tidligere takst montert ved oppgraderingsåret 1985 - 86.
Plast takrenner montert i stål rennekroker. Heldekkende beslag montert på pipe over tak. Fastmontert aluminium tak stige til pipe.
Tak oppført på plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår.
Konstruksjon med lukket skrå himling på nedre del og lukket kvistrom over midtre del.
Takkonstruksjonen er skjult. Oppbygging av takkonstruksjonen/ lufting er derfor uklar.
Boligen oppført på grunnmur i plass støpt betong fundamentert direkte på fjell (opplysning fra tidligere takst). Yttervegger over grunnmur utført med bærende konstruksjon i murt "vibrostein" utvendig lektet, og kledd med liggende kledning (utført 1985 -86).
Lekting er isolert, ut fra observasjon i vinduer.
Boligen har i 1. etasje og soverom sør, et vindu i soverom nord og bad i loft vinduer med 2-lags glass fra årene 2015 - 2017.
Vindu soverom nord, vegg mot vest er koblet vindu.
Malt hovedinngangsdør med små glass felt. Dør til kjeller er umalt tredør med glassfelt.
Platting foran boligen som adkomst fra parkering til trapp/ hovedinngang.
Utvendig trapp i betong for adkomst til hovedinngang i 1. etasje.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har gulv med parkett i gang, stue og kjøkken. I loft er gulv med malte gulvbord i gang, et soverom med laminat, et med parkettgulv.
Boligen har vegger med pusset og malt betong, tak med malte himlingsplater. I loft er vegger med malte plater. Merk at ingen rom er ferdigstilte/ har mangler som overflatebehandling, listverk og tilpasninger.
Trebjelkelag over kjeller og over 1. etasje.
Ingen dokumentasjon for utført Radonmåling framlagt til denne rapport.
Mursteinspipe fra byggeår med vedovn montert i stue.
Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i betong.
Tak kledd med asfaltplater. Hulltak for fuktmåling ikke nødvendig da det er åpne betongkonstruksjoner på alle vegger.
Del av kjeller er krypekjeller med oppstikkende berg og lav takhøyde.
Fra 1. etasje til loft er malt tretrapp. Rekkverk med stående balustre. Bratt tretrapp til kjeller. Håndlist her montert på vegger.
Boligen har 3 stk dører montert i sammenheng med den pågående oppgradering,
Dør til kjellertrapp er malt tredør av eldre utførelse. Merk at dørens høyde er ca 1,65m.
Det foreligger ingen observasjoner ved befaringen eller andre opplysninger om eventuelle skadedyr i boligen. Selv om dette ikke er observert er det ingen garanti for at det ikke kan være skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Bad utført med flislagt gulv og vegger. Merk at utførelse av våtrommet ikke er avsluttet. Det gjenstår en del arbeider for komplett utførelse og for at badet skal tilfredsstille gjeldende krav til våtrom.
Bad oppgradert/ totalrenovert de senere år. (ikke avsluttet oppgradering)
Bad har fliser på vegger og malte plater i tak. Merk at enkelte hjørnefuger er utført med fugemasse (ikke mykfug)
Bad har flislagt gulv. Sluk plassert under dusjkabinett. Merk at arbeider med gulv ikke er avsluttet. Målt fall er fra topp flis ved dør - topp flis ved sluk.
Membran er synlig ved vindu der det er benyttet membranplater og smøremembran. Det forutsettes at dette er produkter som er benyttet i hele rommets våtsoner. Ingen dokumentasjon for produkt eller utførelse finnes.
Bad har gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant i platetopp på liten innredning.
Bad har fuktstyrt vifte montert i yttervegg, Ingen tilluftventilering som spalte i dør etablert.
Hulltaking er foretatt over gulvlist uten å påvise unormale forhold. Målt med trepigger og funnet tørt. Merk at måling kun er utført et sted/i en vegg noe som kan gi en indikasjon på veggenes tilstand, men er ingen garanti for badets hele konstruksjon. gang. Ingen skadelig fukt registrert. Merk at badet ikke har vært i bruk den siste tiden. Eventuelt vann på avveie kan derfor ha tørket opp.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad i loft har flislagt gulv og flis på vegger. Bad ved befaring under oppbygging og ikke tatt i bruk. Blant gjenstående arbeider kan nevnes at fliser ikke er ferdig fuget og innredning/ utstyr ikke

Beskrivelse av eiendommen

montert. Rommet ved befaring fylt opp med byggevarer. Bad på dette grunnlag ikke tilstandsvurdert ut over det som er beskrevet i denne rapport. Før eventuell ferdigstillelse må de utførte arbeider vurderes opp mot gjeldende krav for våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte, lakkerte fronter, benkeplate med pålimt vinyl med marmordesign. Stekeovn og mikrobølgeovn i høyt skap. Platetopp og oppvaskkum nedfelt i benkeplate.
Oppvaskmaskin med stålfront i benk. Frittstående stort kjøle -og fryseskap. Flisemønstret plate montert på vegg over benk.
Fritthengende avtrekkshette over platetopp. Luftekanal ført gjennom yttervegg til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannfordelingsanlegg montert. Fordelingsskap i kjeller. Ved befaring var ikke alle kurser tilkoblet og installasjon ikke avsluttet.
Avløpsrør i plast fra 1. etasje og loft fram til påkoblingspunkt i gulv, kjeller (eiers opplysning i tidligere takst). Røranlegg bør kontrolleres av fagmann innen VVS.
Ventil i vegg montert i stue. Øvrige rom uten ventilasjon utenom åpningsbare vinduer.
Bereder ca 300 liter plassert i kjeller.
Anlegg oppgradert/ utskiftet ca 2018 - 2020. Installasjonen ikke avsluttet. Det foreligger en del samsvarserklæringer for anlegget som ikke er spesifiserte nok til å avklare hva erklæringen omfatter. (Se vedlagt el-kontroll for el-anleggets tilstand.)
Boligen mangler brannslukningsutstyr som brannslukningsapparat.
Rømningsstige ikke montert fra 2 etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ingen opplysninger om drenering og fuktsikring av mur foreligger. Det antas derfor at dette er fra byggeår. Merk at det på byggets bakside er oppstikkende murplast påmontert bord i øvre kant. Dette kan tyde på at deler av den utvendige tettingen er oppgradert. Omfang av oppgraderingen er ukjent.
Grunnmur etter observasjoner ved befaring dels oppført av murte betongblokker, dels av plass støpt betong. Mur er utvendig pusset.
Boligen ligger i vestlig skrånende terreng på tilnærmet flatt område rundt boligen. Terreng foran boligen sterkt skrånende ned mot foranliggende boligeiendom, bak boligen skrånende opp mot lav åsrygg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

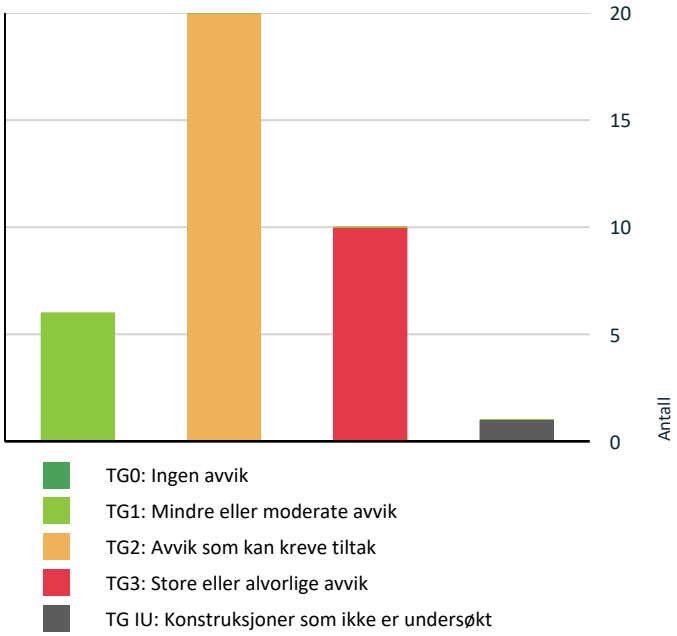
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke lagt fram godkjente/stemplede tegninger til denne rapport.

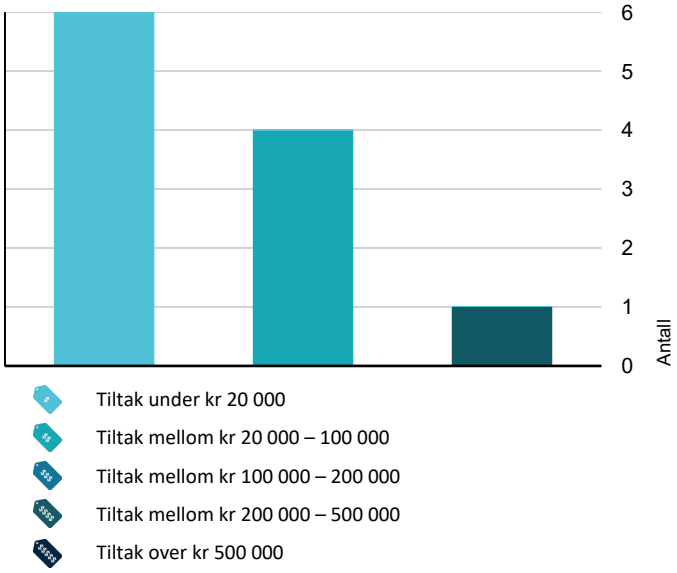
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer soverom nord.	Gå til side
Utvendig > Ytterdør kjeller	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører - trapperom kjeller. Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Avvik: Platting er dekket av «grønske» og glatt ved nedbør,

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Fra tidligere takst.

Anvendelse

Standard
Boligen er under oppgradering og har innvendig en nyere standard i deler av bygget. - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen har utvendig et stort oppgraderingsbehov, innvendig er deler av arealet oppgradert de senere år. Merk at det er gjenstående arbeider i alle rom.

Tilbygg / modernisering

1986	Modernisering	Boligen utvendig oppgradert med vinduer, kledning på vegger og tekking på tak. Bekreftet av midlertidig brukstillatelse 1986.

UTVENDIG

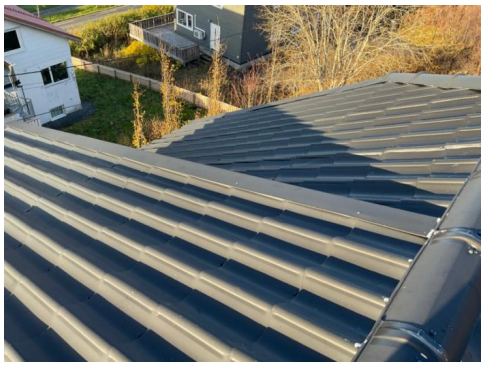
TG 1 Taktekking

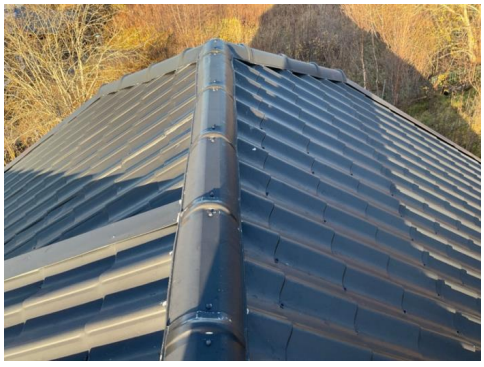
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

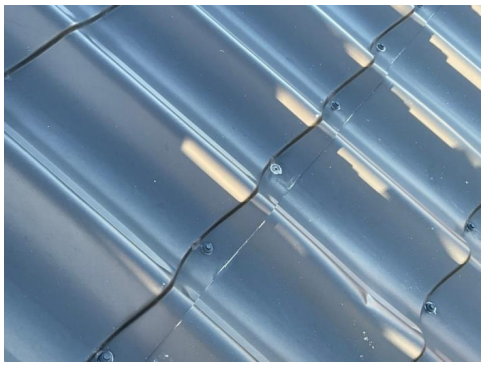
Beskrivelse
Tak tekket med lakkerte stålplater ut fra opplysninger i tidligere takst montert ved oppgraderingsåret 1985 - 86.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Midlertidig brukstillatelse.









En skru registrert som manglende ved befaring.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Tak utført med plast renner montert i stål rennekroker. Heldekkende beslag montert på pipe over tak. Fastmontert aluminium tak stige.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Midlertidig brukstillatelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Taknedløp mangler/ er ikke montert

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

• Taknedløp er ikke montert fra renne til bakken.

• Manglende taknedløp fører til oppfukting av utvendig kledning og vann til grunnmur langs bygg.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Beslag på vindski mot vest på takopplett er delvis borte. Gjenstående beslag er bøyd opp. Taknedløp mangler på byggets bakside,



Beslag vindski delvis blåst bort.



Heldekkende beslag på pipe.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjon med lukket skrå himling på nedre del og lukket kvistrom over midtre del. Takkonstruksjonen er skjult. Oppbygging av takkonstruksjonen/ lufting er derfor uklar.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg -, råte- og kondensskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

Takkonstruksjon er lukket konstruksjon/ ikke tilgjengelig for kontroll. Ingen luftespalte i kledning under registret i kasser for lufting under taktro/over isolering i konstruksjonen. Om mulig bør dokumentasjon framskaffes. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Kostander medtatt er kun for ytterlige undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen oppført på grunnmur i plass støpt betong fundamentert direkte på fjell (opplysning fra tidligere takst). Yttervegger over grunnmur utført med bærende konstruksjon i murt "vibrostein" utvendig lektet, og kledd med liggende kledning (utført 1985 -86). Lekting er isolert, ut fra observasjon i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer trukket inn i vegg mangler beslag/ utvendig tetting. Det er i tillegg åpent hull/ manglende kledning etter tidligere vindu i vegg mot vei. Dette medfører at vann kommer inn i konstruksjonen og gir skade i lekting/ isolering og kledning. Fukt/ vann registrert i nedre kant av kledning/ lekting/ asfaltplater. Råteskade observert i kledning vegg mot vest. Kledning er på byggets bakside montert med lite klaring til bakken. Kledning og bakenforliggende konstruksjon må påregnes skiftet på alle vegger, fagmessig tetting rundt vinduer må monteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vindu uten utvendig tetting/ beslag



Vindu i begge etasjer uten utvendig tetting/ beslag



Manglende tetting/ kledning etter fjerning av vindu. Manglende kledning på vegg i ark, 2 etasje.



Kledning er generelt svært slitt og er stedvis sprukket/ har råteskade.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i 1. etasje og soverom sør, et vindu i soverom nord og bad i loft vinduer med 2-lags glass fra årene 2015 - 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Vinduene mangler utvendig tetting og beslag. Innvendig foring og belisting ikke fullført på alle vinduer. Kostander er kun medtatt for montering av beslag og utvendig tetting på vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer uten utvendig omramming og beslag. Vindu mot nord i loft mangler innvendig foring og listing.



Manglende tetting under vindu.

Tilstandsrapport



Vindu soverom nord.



Vindu mangler innvendig foring og listing.

TG 3 Vinduer soverom nord.

Beskrivelse

Vindu soverom nord, vegg mot vest er koblet vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Vindu mangler innvendig foring og listing.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Vindu må skiftes og ferdigstilles.

Vindu er defekt / har dugg mellom glassene. Vindu er utvendig råteskadet. Utskifting av vindu med utvendig og innvendig komplettering må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig råteskade i karm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedinngangsdør med små glass felt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Terskel er sprukket.

• Terskel er defekt og må skiftes/ vedlikeholdes.

Terskel er sprukket og defekt. Terskel må vedlikeholdes/ utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport



Terske har langsgående sprekk i hele dørens bredde.

TG 3 Ytterdør kjeller

Beskrivelse

Dør til kjeller er umalt tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Dør til kjeller er svært slitt og det er råteskade i terskel/ nedre del av karm. Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting foran boligen som adkomst fra parkering til trapp/ hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større skader og deformasjoner.
- Avvik: Platting er dekket av «grønske» og glatt ved nedbør,

Konsekvens/tiltak

- Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering.

Platting har til del store defekter i overflate, har setningsskader/ er ujevn og det er fare for skjult råteskade i bjelker og dekke. Oppgradering / utskifting må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Platting sett fra terreng ved inngangsparti.



Defekte gulvbord tildekket med plate.



Platting sett fra parkering.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp ved hovedinngang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Betong i trapp er slitt og har skader i overflaten. Trapp mangler rekkverk.



Betongtrapp til boligens hovedinngang.



Trapp uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje har gulv med parkett i stue og kjøkken. I loft er gulv med malte gulvbord i gang, et soverom med laminat, et med parkettgulv.

Vurdering av avvik:

• Gulv er ikke ferdig montert i noen rom. Det mangler avslutning som lister og avslutninger mot dører/ overganger i sprang mellom rom. Loftgang har gulvbord delvis forberedt for legging av nytt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Gulv må ferdigstilles

Tilstandsgrad satt ut fra manglende komplettering av overflater på gulv.



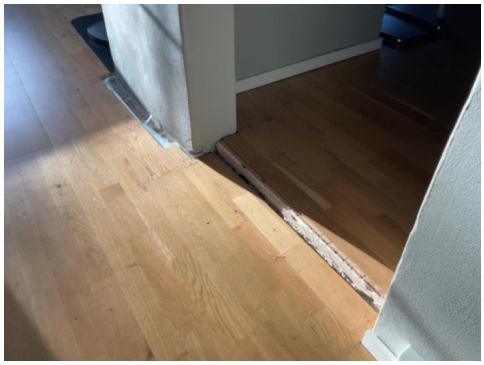
Soverom sør - manglende overgangslist/ avslutning.



Soverom nord - pipe uten avslutning.



Soverom nord - gang. Manglende avslutning mot dør.



Stue: Nivåforskjell/ sprang til kjøkken og mot pipe uten avslutning.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vegger med pusset og malt betong, tak med malte himlingsplater. I loft er vegger med malte plater. Merk at ingen rom er ferdigstilte/ har mangler som listverk og tilpasninger.

Vurdering av avvik:
• Overflater mangler avslutninger som listverk og tilpasninger.

Konsekvens/tiltak
• Arbeid med tilpasninger, listverk o.l. må ferdigstilles.


Manglende avslutning ytterdør.


Manglende avslutning loftgang


Manglende lister, soverom nord.


Manglende avslutning ved dør, soverom nord.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag over kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er påvist store sprekker mellom gulvlist og gulv.
• Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

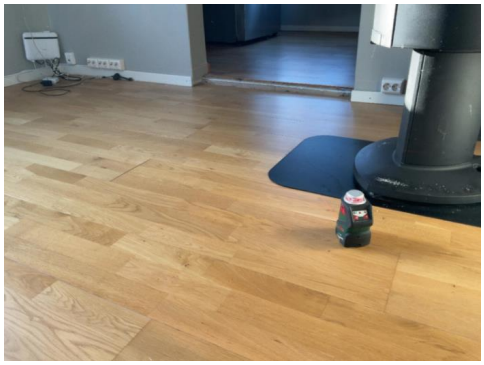
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Store sprekker kan tyde på bevegelser eller setninger, med risiko for videre åpning og underliggende konstruksjonsproblemer.
• Det er viktig å undersøke årsaken og utbedre forholdet.
• Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

Tilstandsgrad satt ut fra store åpninger under gulvlist i deler av stue og kjøkken. Årsak ikke avklart.
Kostnader medtatt er kun for videre undersøkelser, eventuelle kostnader for utbedring ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Høydesprang mellom kjøkken og stue (ca 50mm)

Tilstandsrapport



Avviksmåling med lasermåling og stikkprøvekontroll.



Stue: Åpning ca10mm under gulvlist, vegg mot vest.



Kjøkken: Åpning under list vegg mot nord ca 10 mm.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - loft

Beskrivelse

Trebjelkelag over 1 etasje.

Vurdering av avvik:

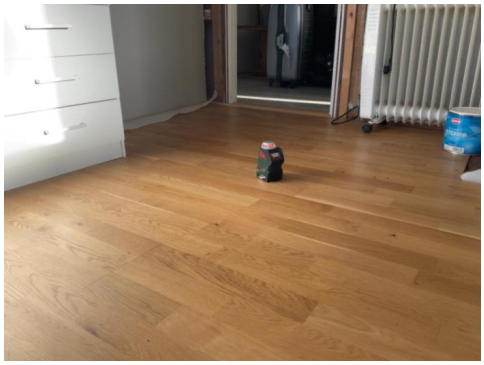
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Avvik målt i soverom mot nord til ca 25 mm gjennom hele rommet. Gulvlister ikke montert. Det er derfor uklart om det har vært setninger i dette gulvet.



Avviksmåling soverom.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for utført Radonmåling framlagt til denne rapport. Merk at det i områdeanalyse er markert for usikker aktsomhet for forekomst av Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

ingen radonmåling i boligen er kjent.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsgrad satt ut fra at pipe har synlig sprekkdannelse i loft. Avstand til brennbart materiale i etasjeskiller er for liten etter gjeldende krav.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue,



Avstand til brennbart materiale stilfredsstille ikke krav til avstand ved teglpipe.



Synlig sprekkdannelse i puss på pipe i loft.



Synlig sprekkdannelse i puss på pipe i loft.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i betong. Tak kledd med asfaltplater. Hulltak for fuktmåling ikke nødvendig da det er åpne betongkonstruksjoner på alle vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

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

Tilstandsgrad satt ut fra synlig fukt på del av mur som er synlig ved befaring.



Vegger i kjeller med åpne betongoverflater/ vibrostein eller lignende, tak kledd med asfaltplater.



Rom i kjeller: Merk at deler av gulv er defekt.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Del av kjeller er krypekjeller med oppstikkende berg og lav takhøyde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas eventuelle utbedring av skade.

• Skaden må utbedres.

Råteskade observert i bjelker, hjørne mot nordvest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypekjeller



Del av bjelkelag under bad mangler isolering og kledning



Råteskade i bjelke ved opplegg yttervegg.



Råteskade i bjelke ved opplegg yttervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra 1. etasje til loft er malt tretrapp. Rekkverk med stående balustre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk mangler/ er midlertidig montert på loftgang mellom trapp og vegg.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Rekkverk bør gjøres høyere av sikkerhetsmessige grunner. Ved befaring var det kun midlertidig rekkverk mellom vegg og trapp i loft. Dette må erstattes av permanent rekkverk etter gjeldende krav.



Trapp med rekkverk med stående balustre.

Tilstandsrapport



Midlertidig lav sikring av åpning mellom trapp og vegg.

Innvendige trapper - kjeller

Beskrivelse

Bratt tretrapp til kjeller. Håndlist montert på vegger.

Vurdering av avvik:

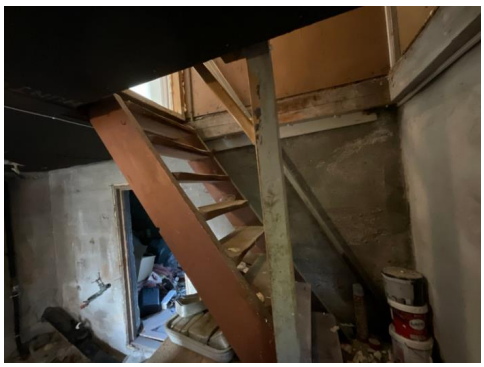
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Utbedring/oppgradering av trappen bør utføres. Ved endret/ øket av bruk av kjeller må utbedring/ endring av trappen utføres. Åpning mellom trinn bør gjøres mindre.



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har 3 stk dører montert i sammenheng med den pågående oppgradering,

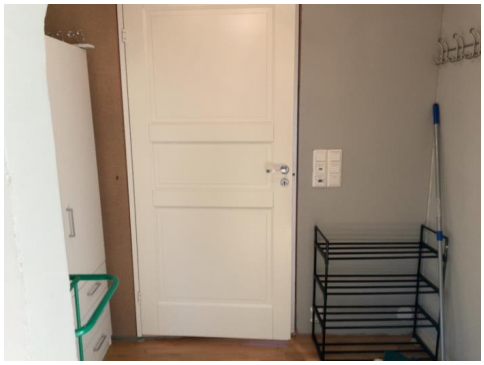
Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dør til bad tar i terskel. Innfesting av karm må kontrolleres.



Dør til bad.



Dører til soverom loft.

TG 2 Innvendige dører - trapperom kjeller.

Beskrivelse

Dør til kjellertrapp er malt tredør av eldre utførelse. Merk at dørens høyde er ca 1,65m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Døren er skjev og mangler tetning mot kjeller.

Ved befaring var det synlige spor etter forsøk på tetting mellom karm og dørblad med fugeskum. Døren må justeres og permanent tetting mellom karm og dørblad må monteres. Oppgradering til dør med standard størrelse bør vurderes.



Dør til kjeller ved hovedinngang.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen observasjoner ved befaringen eller andre opplysninger om eventuelle skadedyr i boligen. Selv om dette ikke er observert er det ingen garanti for at det ikke kan være skadedyr i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Bad utført med flislagt gulv og vegger. Merk at utførelse av våtrommet ikke er avsluttet. Det gjenstår en del arbeider for at badet skal tilfredsstille gjeldende krav til våtrom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes/ membran/ overflater må kompletteres/ montering avsluttes.

Konsekvens/tiltak

• Komplettering av våtrommet etter gjeldende forskrifter må utføres.

Badet må fullføres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad oppgradert/ totalrenovert de senere år. Ved befaring var det fortsatt en del detaljer som mangler for komplett utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Bad mangler dokumentasjon for skjulte konstruksjoner og produkter.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og malte plater i tak. Merk at enkelte hjørnefuger er utført med fugemasse (ikke mykfug)

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Fra tidligere takst.



Flislagte vegger i bad.



Vindu i våtsone utført med membran. Overflate / fliser ikke montert.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Bad har flislagt gulv. Sluk plassert under dusjkabinett. Merk at arbeider med gulv ikke er avsluttet. Målt fall er fra topp flis ved dør - topp flis ved sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• 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.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Gulv utført med store fliser montert med minimalt fall til sluk. Målt fall er ca 5 mm fra gulv foran dør (på flis) til området ved sluk. Ingen synlig tegn til planlagt oppkant av membran i dør.

Tilstandsrapport



Avslutning mot dør uten synlig membran/ planlagt forhøyet membrankant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran er synlig ved vindu der det er benyttet membranplater og smøremembran. Det forutsettes at dette er produkter som er benyttet i hele rommets våtsoner. Ingen dokumentasjon for produkt eller utførelse finnes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Gulv utført som flatt gulv der målt høyde mellom sluk og membran ved dør er tilnærmet 0. Merk at avslutning av membran og flis ved dør ikke er utført.



Membranplate/ smøremembran i vindu.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett. (bilde fra tidligere takst)



Avslutning av membran/flis ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant i platetopp på liten innredning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Gulvmontert toalett



Servant/ innredning



Dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har fuktstyrt vifte montert i yttervegg, Ingen tilluftventilering som spalte i dør etablert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Bad mangler tilstrekkelig tilluft ventilering som spalte i/ under dør.



Vifte i vegg ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt over gulvlist uten å påvise unormale forhold. Målt med trepigger og funnet tørt. Merk at måling kun er utført et sted/i en vegg noe som kan gi en indikasjon på veggenes tilstand, men er ingen garanti for badets hele konstruksjon. gang. Ingen skadelig fukt registrert. Merk at badet ikke har vært i bruk den siste tiden.

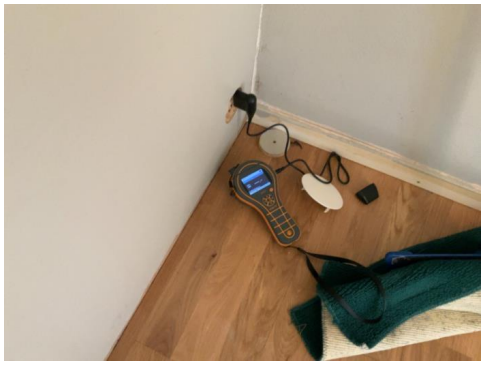
Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Våtsonen grenser mot yttervegg og mot kjøkken med innredning. Måling derfor foretatt i vegg fra gang som er i badets tørre sone.



Måling i boret hull i vegg fra gang/ tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i loft har flislagt gulv og flis på vegger. Bad ved befaring under oppbygging og ikke tatt i bruk. Blant gjenstående arbeider kan nevnes at fliser ikke er ferdig fuget og innredning/ utstyr ikke montert. Rommet ved befaring fylt opp med byggevarer. Bad på dette grunnlag ikke tilstandsvurdert ut over det som er beskrevet i denne rapport. Før eventuell ferdigstillelse må de utførte arbeider vurderes opp mot gjeldende krav for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må ferdigstilles. De utførte arbeider må kontrolleres mot gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har ingen våtromsinstallasjoner ferdig montert. Det har derfor ikke vært vann benyttet i rommet.
• Bad må ferdigstilles.

Baderommet ikke ferdig utført. Kostnader medtatt er for ferdigstillelse av badet. Ingen oppgradering av utførte konstruksjoner/ installasjoner er medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Baderom under utførelse


Bad har flislagte vegger og gulv.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte, lakkerte fronter, benkeplate med pålimt vinyl med marmordesign. Stekeovn og mikrobølgeovn i høyt skap. Platetopp og oppvaskkum nedfelt i benkeplate. oppvaskmaskin med stålfront i benk. Frittstående stort kjøle -og fryseskap. Flisemønstret plate montert på vegg over benk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

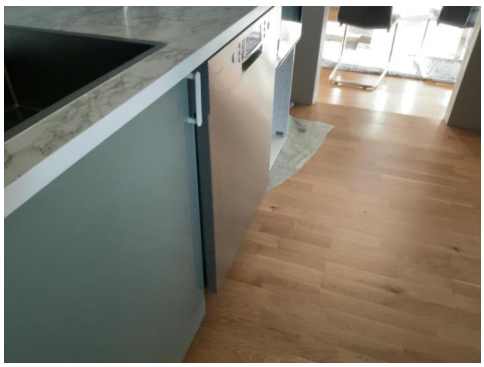
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade på innredning ut over normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplate har enkelte hakk

Benkeplate har enkelte hakk. Innredning mangler en del avslutninger som sokkel list og manglende dør på høyt skap. Plate over benk løsnet fra vegg over platetopp. Vinyl har løsnet i plateskjøt/ hjørne. Montering av innredning og tilslutninger må ferdigstilles.


Innredning med slette, malte dører. Mikrobølgeovn og stekeovn i høyt skap.


Innredning med slette, malte dører.


Oppvaskmaskin i benk

Tilstandsrapport



Bulk i vinyl ved plateskjøt/ hjørne.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende avtrekkshette over platetopp. Luftekanal ført gjennom yttervegg til friluft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avtrekksvifte montert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannfordelingsanlegg montert. Fordelingsskap i kjeller. Ved befaring var ikke alle kurser tilkoblet og installasjon ikke avsluttet.

Vurdering av avvik:

• Vanninstallasjonen er ikke ferdig montert. Ved befaring er avdekket at ikke alle rør er forskriftsmessig festet/ ferdig montert.

Konsekvens/tiltak

• Rør må kontrolleres og ferdigstilles av fagmann innen VVS.

Tilstandsgrad satt ut fra manglende ferdigstillelse av røropplegg.
Sluttføring og kontroll av rørsystemet bør utføres av fagmann innen VVS.



Fordelingsskap i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 1. etasje og loft fram til påkoblingspunkt i gulv, kjeller (eiers opplysning i tidligere takst))

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting av kloakk må føres over tak/ til friluft.
Installasjon avløp bør kontrolleres av fagmann innen VVS som også utfører de nødvendige utbedringer.



Avløpsrør i tak, kjeller.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i tak, kjeller.



Jordingsmuffe montert på avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg montert i stue. Øvrige rom uten ventilasjon utenom åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

Boligen har en friskluftvenil i stue. Øvrige rom uten ventiler eller luftemulighet utenom åpningsbart vindu.



Ventil i stue.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder ca 300 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bereder i kjeller.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Anlegg oppgradert/ utskiftet ca 2018 - 2020. Installasjonen ikke avsluttet. Det foreligger en del samsvarserklæringer for anlegget som ikke er spesifiserte nok til å avklare hva erklæringen omfatter.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det foreligger rapport etter el-kontroll utført 07.07.2026. Rapporten viser at anlegget ikke er godkjent i dagens tilstand. Rapporten inneholder totalt 18 punkter med utbedringsfrist satt til 20.11.2026. Utbedring må utføres av godkjent el-installatør.



Sikringsskap.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen mangler brannslukningsutstyr som brannslukningsapparat. Rømningsstige ikke montert fra 2 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Soverom i loft mangler tilfredsstillende rømningsstige til bakken. Brannsikringsutstyr som brannslukningsapparat ikke montert. Røykvarslere må kontrolleres.



Røykvarsler i 1 etasje

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering og fuktsikring av mur foreligger. Det antas derfor at dette er fra byggeår. Merk at det på byggets bakside er oppstikkende murplast påmontert bord i øvre kant. Dette kan tyde på at deler av den utvendige tettingen er oppgradert. Omfang av oppgraderingen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Fukt i del av kjeller kan tyde på dårlig fungerende drenering eller svikt i mur tetting/ tettesjikt.

Tilstandsrapport



Murplast på bakvegg tildekket med bord i kant.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur etter observasjoner ved befaring dels oppført av murte betongblokker, dels av plass støpt betong. Mur er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Grunnmur har skade mot grunn

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsgrad satt ut fra observerte sprekkdannelser og skade mot grunn, vegg mot nord. Tiltak for avklaring av skadeomfang med påfølgende tiltak må påregnes utført.



Mur skadet/ "utvasket" mot grunn side mot nord. Omfang er uavklart.



Sprekkdannelse i mur, vegg mot vest.



Grunnmur med kombinasjon av murte betongblokker og helstøpt betongmur.



Synlig sprekkdannelse synlig i innvendig hjørne i krypekjeller.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i vestlig skrånende terreng på tilnærmet flatt område rundt boligen. Terreng foran boligen sterkt skrånende ned mot foranliggende boligeiendom, bak boligen skrånende opp mot lav åsrygg.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terreng bak boligen skrår kraftig ned mot boligen og det er langs boligen etablert lavbrekk/grøft langs vegg/ grunnmur.
Tiltak for å lede overflatevann vekk fra boligen må utføres. Kostnader medtatt er for videre undersøkelser av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Terreng skrår kraftig ned mot vegg med "grøft" etablert lang vegg. Dette gir maksimale forhold til at vann ved kraftig nedbør blir ledet inn mot grunnmur.



Fra oversiden av bygget ned mot grunnmur. (sørvest)



Fra oversiden av bygget ned mot grunnmur. (sørøst)

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Avvik: Platting er dekket av «grønske» og glatt ved nedbør,

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/141 m²

Enebolig: Stue m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, 2 Soverom, Bad, 2 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den framstår ved befaring; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:
Sentralt beliggende eiendom i Inndyr sentrum, Gildeskål kommune. Boligen er oppført i murt betongstein der innvendige vegger dels er pusset og malt, dels er lektet og platekledd. Boligen er av dagens eier de senere år innvendig delvis oppgradert/ under oppgradering. Det gjenstår innvendig arbeider på innredninger, overflater og belistning.
Utvendig er boligen svært slitt og det må påregnes montering av ny kledning med bakenforliggende lekting/ isolering. Vinduer er av tidligere eier skiftet i årene 2015 - 17. Utvendig er kledning ikke avsluttet/ tetting mot vindu ikke montert etter vindusmontering, noe som har ført til vann/ råteskade i kledning og bakenforliggende lekting/isolering. Tiltak med utskifting av skadet konstruksjon/materialer må utføres. Fagmessig tetting rundt vinduer må etableres.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
Åsveien 36	124	04-04-2024	2 250 000	2 300 000	18 548	---	Enebolig	662 m
Inndyrveien 63	153	23-05-2024	2 250 000	2 380 000	15 555	1950	Enebolig	377 m
Karivika 6	179	14-06-2025	1 947 000	1 980 000	11 061	1955	Enebolig	168 m
Karivika 3, 8140 INNDYR	162	2023-12	2 250 000	---	13 888	---	Enebolig	78 m

Beregninger

Årlige kostnader

Årsgebyr kommunal infrastruktur: vann, avløp og eiendomsskatt	Kr.		15 526
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**15 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 950 000**

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

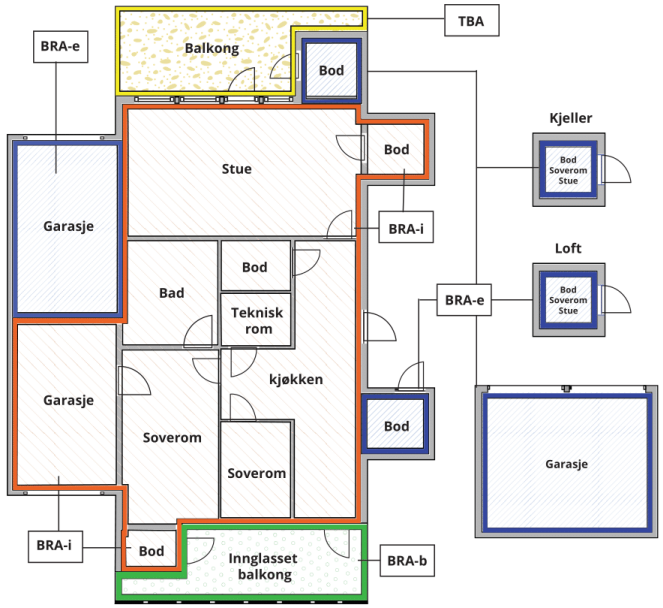
Hva er måleverdig areal?

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)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	55			55			55
2. Etasje	48			48		5	53
Kjeller	38			38			38
SUM	**141**					**5**	**146**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, trapperom		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, kryperom, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

Gulv i kjeller er ved befaring dekket av rot. På synlig del kan det se ut til at det mangler gangbart/ etablert gulv i deler av arealet. Dette arealet er ikke fratrukket i registrert areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke lagt fram godkjente/stemplede tegninger til denne rapport.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendig oppgradering utført (delvis).

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: El-anlegg mangler godkjenning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Svein Ole Nymo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	81		0	649.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Inndyrveien 83

Hjemmelshaver
Lejano Lea Rose Nuestro, Andersen Richard Isdal

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	200		0	608.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Lejano Lea Rose Nuestro 1/2, Andersen Richard Isdal 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende sentralt i Inndyr sentrum i Gildeskål kommune.
Boligen ligger ovenfor Rv 838 som er gjennomfartsveien i Inndyr og like ved kommunens administrasjonsbygg.
Inndyr er kommunens administrasjonssenter og forretningssenter med dagligvarebutikk, barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående skole for maritime fag på Inndyr i kort avstand fra eiendommen.

Adkomstvei

Avkjøring fra Rv 838 like ved stedets kafe. Stikkvei over eiendom 25/161 inn på eiendommen.
Parkering for 2-3 biler opparbeidet på eiendommen.
Merk at stikkvei/ adkomstvei er til dels er bratt der det vinterstid/ i enkelte perioder vil være vanskelige kjørbare forhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende arealplan for området:
Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Arealbruk: Boligbebyggelse
Områdenavn: B34

Om tomten

Eiendommen, som er vestlig hellende ligger i kant av en åsrygg. Området nærmest boligen er dels opparbeidet med noe beplanting, øvrig del av tomten framstår som naturtomt. Området bak boligen er skrånende opp mot mot topp av åsryggen, foran boligen skrånende ned mot naboeiendom. Parkering tilordnet ved adkomstvei på eiendommens sørlige del.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har adkomst via stikkvei over eiendom 25/161. Ved salg bør det kontrolleres om veirett foreligger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oversikt kommunale gebyrer	01.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelkart	09.10.2026		Gjennomgått	3	Nei
Grunnkart eiendom 25/81 og 25/200	09.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelbrev	09.10.2026		Gjennomgått	15	Nei
Kommunalt kart VA	09.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	23.06.1986		Gjennomgått	1	Nei
Ambita områdeanalyse	09.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
El-kontroll - vedtak	21.09.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapport er utarbeidet for tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt.

Forutsetninger

Tilgangen til historikk og annen informasjon om bygget er derfor begrenset.

Richard Isdal Andersen
Bogavegen 1
3520 JEVNAKER

VEDTAK

Anleggsadresse
Bolig
Inndyrveien 83
8140 INNDYR
Bueiningsnr: H0101
Målerplassering: Kjeller
Strømmåler: 6970631404269421
697063140426942
1

Anleggsnr.
1039570

Inspektør
Aleksander Ingebrigtsen

Rapportnr / Pinkode:
353747 / 968196

Dato for kontroll:
07.07.2026

Utskriftsdato
21.09.2026

Kontrolltype
Periodisk kontroll

Rapport fra tilsyn utført 07.07.2026, anleggsnr.: 1039570

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet Arva AS sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 20.11.2026, jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE. De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Hugo Hansen
Arva AS
DLE Avd Nordland
Epost: hugo.hansen@arva.no
Telefon: +4748244921

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.

TILSYNSRAPPORT

Anleggsadresse		Anleggsnr.	Rapportnr / Pinkode:	Utskriftsdato
Bolig Inndyrveien 83 8140 INNDYR		1039570	353747 / 968196	21.09.2026
Bueiningsnr:	H0101	**Inspektør**	**Dato for kontroll:**	**Kontrolltype**
Målerplassering:	Kjeller	Aleksander Ingebrigtsen	07.07.2026	Periodisk kontroll
Strømmåler:	6970631404269421 697063140426942 1			

Ved kontroll ble følgende feil funnet:

Bad

1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakt på vegg ved vindu og stikkontakt inni skap.

Dokumentasjon

2. Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. FEL § 13
   Samsvarserklæring i Boligmappa.no for ordre nr. 249369 inneholdt en mangelfull beskrivelse av arbeidets omfang og samsvarte ikke med det utførte arbeidet.
3. Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 13
   Gjelder dokumentasjon i boligmappa.no var ikke tilstrekkelig utfylt, herrunder:
   - Rapport fra sluttkontroll med ordre nummer: 249369.
   - Rapport fra risikovurdering med ordre nummer: 249369.
   - Dokumentasjon for skjult varme Bad, kjøkken, gang, stue og vaskerom.

Entré

4. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakter nede ved gulv.

Gang v/bad

5. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder lys i tak.
6. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakt nede ved gulv.

Kjeller

7. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. FEL § 22
   Gjelder lys i tak
8. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakt i tak.
9. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder vannrør.

Kjøkken

10. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
    Gjelder stikkontakter over kjøkkenbenk og stikkontakt til steikeovn.

Sikringsskap

11. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
    Gjelder jordskinne i topp. Det manglet utjevningsforbindelse mellom jordskinner.
12. Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19
    Gjelder beskyttelsesledning tilknyttet jordskinne i bunn av sikringsskap, kordel var ikke i kontaktpunktet.
13. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22
    Gjelder mangetrådet ledning tilknyttet overbelastningsvern, kordeler spriket uten for klemme.
14. Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19
    Gjelder mangetrådet jordledning tilknyttet jordskinne i bunn av sikringsskapet, manglet endehylse.
15. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § 32
    Kursfortegnelse var mangelfull, manglet info om lengde for kabler/ledninger, forlegningsmetode og kortslutningsverdier.

TILSYNSRAPPORT

Anleggsadresse Bolig Inndyrveien 83 8140 INNDYR **Bueiningsnr:** H0101 **Målerplassering:** Kjeller **Strømmåler:** 6970631404269421 697063140426942 1	**Anleggsnr.** 1039570 **Inspektør** Aleksander Ingebrigtsen	**Rapportnr / Pinkode:** 353747 / 968196 **Dato for kontroll:** 07.07.2026	**Utskriftsdato** 21.09.2026 **Kontrolltype** Periodisk kontroll

Sikringsskap

16. Utstyr/anleggsdel var ikke tilstrekkelig brannbestandig. Jf. FEL § 22
Gjelder sikringsskap i plast.

Soverom

17. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
Gjelder stikkontakter.

Sluttkontroll

18. Det var ikke gjennomført sluttkontroll av anlegget. Jf. FEL § 12
Gjelder på bakgrunn av avdekkede funn under kontrollen, sluttkontroll var ikke tilstrekkelig utført.

RETTING ER UTFØRT AV:

For det lokale elektrisitetstilsynet

Dato **Underskrift montør**

21.09.2026 **Aleksander Ingebrigtsen**

Dato **Stempel/underskrift installatør**

Dokumentet er etter Arva AS sine rutiner godkjent og sendt uten underskrift.