Sjekk gyldighet
Scan QR koden

KRISTIANSEN TAKST AS



TILSTANDSRAPPORT

Kopparleden 7708

2550 OS I ØSTERDALEN

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	3430/94/92/0/0/0	22.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	8	15	6	0

Befaring utført den 02.09.2026 av



Stian Kristiansen

Kristiansen Takst AS

Bygningssakkyndig og takstmann med fokus på trygghet og kvalitet Som sertifisert bygningssakkyndig hjelper jeg deg med å avdekke boligens reelle tilstand, slik at du kan ta trygge økonomiske valg. Gjennom min partneravtale med Witsø Svea Takst AS tilbyr jeg grundige, uavhengige og forskriftsmessige vurderinger støttet av et sterkt fagmiljø. Mitt mål er alltid å levere oversiktlige rapporter som er enkle å forstå, enten du skal selge, kjøpe eller trenger en uavhengig vurdering.

Skarpsnoveien 6, 7374 Røros

+4795891797

post@kristiansentakst.no

KRISTIANSEN TAKST AS

NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Kopparleden 7708 , 2550, OS I ØSTERDALEN

Matrikkel: 3430/94/92/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

Tomt: 2 974.60 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Else Marie Engåvoll

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med betongstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Eiendommen består av en enebolig over to plan med kjeller, oppført i 1991. Boligen har en teknisk tilstand som i hovedsak er normal ut fra byggeår, men med behov for enkelte utbedringer og oppgraderinger. Utvendig har drenering og fuktsikring nådd sin forventede levetid. Dette har ført til fuktpåvirkning i kjellerens utforede konstruksjoner, og utvendig utskiftning må påregnes. Taktekkingen har aldersslitasje, og fuktskjolder på undertaket skyldes trolig en kombinasjon av uheldig avslutning av avløpsluftingen inne på loftet og mangelfull lufting i overgangen mellom yttervegg og undertak (raft). Innvendig må våtrommene oppgraderes, da vaskerommet mangler tettesjikt og badet har nådd forventet levetid med enkelte fallavvik. Det opprinnelige ventilasjonsanlegget er ut av drift etter en tidligere brannskade i kjøkkenventilator, og ventilasjonen bør gjennomgås av fagfolk. El-anlegg og rør har normal aldersslitasje, men el-kontroll anbefales. Enkelte rom i kjelleren mangler godkjenning for varig opphold, og det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver. Bærende konstruksjoner, yttervegger og etasjeskillere fremstår for øvrig i god stand ut fra alder.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
83 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, vaskerom, hobbyrom, kjølerom, bod, kjellerstue, og 2 soverom			

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
90 m^2	29 m^2	0 m^2	50 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang og entré	Garasje		Terrasse og inngangsparti

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
173 m^2	29 m^2	0 m^2	50 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
202 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Det er registrert avvik på grunnmurens overflate og beskyttelse. På enkelte partier har murpussen løsnet og falt av, noe som blottlegger den underliggende, porøse lecamuren. Skadene befinner seg over klemlisten til grunnmurspappen. Dette medfører at den porøse lecamuren er ubeskyttet og kan ta direkte opp i seg fuktighet. Det er i tillegg observert riss og stedvis noe oppsmuldring som følge av fuktbelastning og fare for frostsprengning i det ubeskyttede murverket.

Rom under terreng: Det er utført fuktmåling og hulltaking i påforede yttervegger mot mur. Målinger utført med prober viser varierende verdier avhengig av målepunkt: Det er på soverom 2 i kjeller målt opp til 31.7% fukt i sjiktet direkte mot den fuktutsatte grunnmuren, mens trevirket i stenderverk/kledning like innenfor viser lavere verdier på 14.6% fukt. På hobbyrom ble det utført samme målinger som viste 25,2% fukt direkte mot mur og 17,2% fukt i trevirket.Det er påvirkning av fukt fra utvendig grunnmur, og det er observert synlige fukttegn (saltutslag og avskalling) på innvendige murflater.

Yttervegger / fasader: Yttervegger med bindingsverk fra 1991. Utvendig kledning fremstår visuelt som hel, pen og velholdt med normal aldersslitasje på overflaten. Avvik: Det er mangelfull musetetting og stedvis redusert lufting i nedkant av kledningen.

Takkonstruksjon: Det ble avdekket noe kondens på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning.

Loft: Det ble registrert fuktskjoldinger i undertaket på flere plasser. Undertaket har sprukket opp på noen plasser og det har løsnet på et punkt ved siden av pipen. Luftingen fra avløp er avsluttet med en ventil på kaldloftet.

Taktekking og beslag: Taktekkingen i betongtakstein har betydelig med mose og lav, og overflaten er slitt. På undersiden av takflaten (på loftet) er det registrert store, tørre fuktskjolder på undertakspappen, og pappen har sprekker/riftdannelser. Det ble ikke påvist råte i underliggende treverk på befaringsdagen, og skjoldene fremstod som tørre.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Vaskerom i kjeller - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ingen dokumentasjon (f.eks. DD-dokumentasjon eller rørleggererklæring) som bekrefter utførelse, materialvalg eller tetthet av våtrommets vanntette sjikt.

Vaskerom i kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannrør av kobber og plastavløp. Det er montert gulvmontert toalett og servant. Det er registrert pågående lekkasje fra sisterne/toalett. Innredningen fremstår som slitt. Det er kun naturlig avtrekk og manglende tilluft. TG 2 er satt på grunnlag av alder på rørinstallasjoner, lekkasje fra toalett og mangelfull ventilasjon.

Vaskerom i kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur, og pga. lav risiko for skjulte trekonstruksjoner direkte mot grunn. Det er utført fuktsøk på gulv med Protimeter, hvor det ble registrert kraftig forhøyede fuktverdier i betongen rundt toalettet (måleverdier opp mot over 400 ved fuktsøk. Det bekreftes pågående lekkasje fra toalett som gjør at betonggulvet står konstant vått.

Bad i 1. etasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ingen dokumentasjon (f.eks. DD-dokumentasjon eller rørleggererklæring) som bekrefter utførelse, materialvalg eller tetthet av badets vanntette sjikt.

Gulv på grunn: Det er foretatt nivellering av gulvflater i kjellerstue, soverom (3) og soverom (4) for å kontrollere retnings- og overflateavvik. Det er målt et totalt planhetsavvik på 22 mm. Siden avviket overstiger normale toleransegrenser for tilfredsstillende overflateplanhet, gis det Tilstandsgrad 2.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Det er utført fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. TG 2 er satt på grunn av alder på innredningen. Innredningen har passert sin normale tekniske levetid, og det registreres normal bruksslitasje på overflater og skrog.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Satt på grunn av alder på deler av det innvendige rørleggeranlegget (usikker fremtidig funksjon), samt lekkasje mellom sisterne og toalettklosett.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Varmtvannsbereder er ny fra 2023/2024 og fungerer som tiltenkt. Den er montert i rom med sluk, men det mangler tettesjikt på gulvet og tilstrekkelig lekkasjesikring. Det er satt tilstandsgrad 2 på bakgrunn av manglende lekkasjesikring/tettesjikt i rommet iht. gjeldende krav, noe som gir risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje.

6 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Drenering: Dreneringen er fra byggeår (1991) og har med en alder på ca. 35 år nådd eller oversteget sin forventede tekniske levetid (normal levetid på drenering anslås til 20–30 år). Det er registrert visuell grunnmursplast og topplist rundt bygget, men det er påvist funksjonssvikt. Det er foretatt hulltaking i innvendig vegkonstruksjon/grunnmur som viser forhøyede fuktverdier. Det er også registrert forhøyede fuktverdier på innvendige betonggulvflater. Dette bekrefter at fukt trekker inn i konstruksjonen, og at utvendig fuktsikring og drenering ikke lenger fungerer tilfredsstillende. Videre er det mangelfull bortledning av takvann, noe som øker fuktbelastningen mot grunnen ytterligere.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vaskerom i kjeller - Totalvurdering av overflater: Ubehandlet betong på gulv, malt pusset mur og våtromsplater på vegg, samt malte takplater i himling. Det er ikke etablert noe tettesjikt på gulv og veggoverflater. Det er målt godt fall mot sluk (over 2,5 cm totalt).

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Vaskerom i kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke påvist godkjent membran/tettesjikt på gulv eller øvrige vegger. Én vegg mot terreng er kledd med våtromsplater. Fravær av tettesjikt i våtsone gir stor risiko for fuktskader på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad i 1. etasje - Totalvurdering av overflater: Våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Takplater i himling. Det er registrert eldre våtromsplater uten tettesjikt i skjøtene, samt flere skruehull på vegg som ikke er tette. Det er målt motfall til sluk på 0,7 cm. Det er satt en lav kostnad på dette punktet da hovedkostnadene er lagt under membran/tettesjikt og sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Bad i 1. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk i gulv under badekar. Gulvbelegg er lagt under klemring i sluk. TG 3 er gitt på bakgrunn av oppnådd forventet levetid på tettesjiktet, samt registrert motfall på gulv som forhindrer at lekkasjevann/overflatevann ledes til sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Ventilasjon: Det er registrert en kombinasjon av balansert ventilasjon, naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Det balanserte ventilasjonsanlegget er defekt som følge av en tidligere brann i kjøkkenventilator. Det er i ettertid montert ny kjøkkenventilator med separat avtrekk direkte gjennom yttervegg. Videre er det etablert 2 stk. veggventiler i stue, og i kjelleren er det veggventiler i alle rom. Bad i 1. etasje har mekanisk avtrekk, mens bad i kjeller kun har naturlig avtrekk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
22.09.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert mot godkjente byggetegninger fra kommunen. 1. etasje stemmer med godkjent byggetegning. I kjeller er følgende endringer registrert: hobbyrom og bod er endret til hobbyrom og kjølerom. Disponibelt rom er endret til kjellerstue og soverom 3.

Omgjøring av bod til kjølerom er ikke søknadspliktig, da begge betraktes som tilleggsdel. Endring av disponibelt rom til kjellerstue og 1 soverom er søknadspliktig, da tilleggsareal omgjøres til hovedareal. Godkjenning fra kommunen kreves før disse rommene kan brukes lovlig.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Ja. Dagens bruk av kjelleren er ikke i tråd med godkjente byggetegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Ingen merknader

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe mindre riss i murpuss samt at det på enkelte steder har løsnet puss slik at lecastein er blottlagt. Det registreres også avflassing av utvendig maling på grunnmur.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Det er registrert avvik på grunnmurens overflate og beskyttelse. På enkelte partier har murpussen løsnet og falt av, noe som blottlegger den underliggende, porøse lecamuren. Skadene befinner seg over klemlisten til grunnmurspappen. Dette medfører at den porøse lecamuren er ubeskyttet og kan ta direkte opp i seg fuktighet. Det er i tillegg observert riss og stedvis noe oppsmuldring som følge av fuktbelastning og fare for frostsprengning i det ubeskyttede murverket.

Årsak/ konsekvens
Årsak:
At pussen løsner skyldes normal aldring, manglende vedheft, bevegelser i konstruksjonen eller at fukt har trengt inn bak pussen og sprengt den av ved frost. Plasseringen over klemlisten gjør at overflatevann og nedbør treffer det sårbare punktet direkte.

Konsekvens:
Blottlagt lecamur har en åpen struktur som suger til seg fukt. Over tid vil fukt i kombinasjon med frost føre til frostforvitring (at materialet brytes ned og smuldrer opp), noe som svekker murens bæreevne og tetthet mot underetasjen/kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Løs puss må fjernes fullstendig til fast grunn.
Skadede og oppsmuldrede partier i lecamuren må utbedres med egnet mørtel (reparasjonsmørtel tilpasset Leca).
Hele grunnmuren må etterpusses og overflatebehandles på nytt for å sikre at den blir 100 % tørr og vanntett, og at overgangen ved klemlisten blir forskriftsmessig sikret mot fuktinntrengning.
Sørg for at vann fra takrenner ledes bort fra bygningen for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Bilde:



Murpuss som har løsnet på hjørnet.



Sprekk/riss under vindu.



Murpuss har løsnet og blottlagt lecamur rundt ventilen.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det registreres bruk av grunnmursplast og topplist.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Det registreres fall bort fra boligen. På boligens parkeringsareal registreres det noe flatt terreng.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Takvann er ledet til terreng via taknedløp.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeår (1991) og har med en alder på ca. 35 år nådd eller oversteget sin forventede tekniske levetid (normal levetid på drenering anslås til 20–30 år). Det er registrert visuell grunnmursplast og topplist rundt bygget, men det er påvist funksjonssvikt.

Det er foretatt hulltaking i innvendig vegkonstruksjon/grunnmur som viser forhøyede fuktverdier. Det er også registrert forhøyede fuktverdier på innvendige betonggulvflater. Dette bekrefter at fukt trekker inn i konstruksjonen, og at utvendig fuktsikring og drenering ikke lenger fungerer tilfredsstillende. Videre er det mangelfull bortledning av takvann, noe som øker fuktbelastningen mot grunnen ytterligere.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Årsak:
Normal aldring og slitasje på drenssystem, knotteplast og grunnmurspapp. Manglende eller redusert funksjon på drensrør, samt tilstopping over tid. Utilstrekkelig fall på terreng og manglende bortledning av overvann bidrar negativt.

Konsekvens:
Fukt trekker inn i grunnmur og gulvkonstruksjon. Over tid gir dette økt risiko for soppvekst, mugg, råteskader på tilstøtende materialer, samt dårlig innendørsklima og lukt i underetasje/kjeller.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

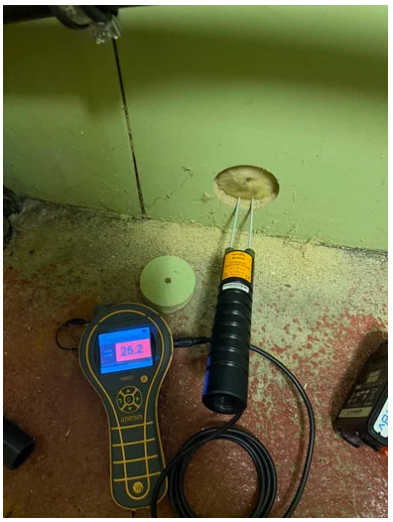
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes full utskifting av utvendig drenering, fuktsikring og masseutskiftning rundt hele boligen for å oppnå tilfredsstillende forhold.
Taknedløp og overvannssystem må utbedres slik at alt takvann føres minimum 3 meter bort fra bygningen (eller til overvannskum).
Terreng må opparbeides med tilstrekkelig fall utover fra grunnmuren slik at overflatevann ledes vekk.
Innvendige flater som er berørt av fukt må følges opp med nærmere undersøkelser med tanke på sanering/utbedring når ekstern fuktkilde er fjernet.

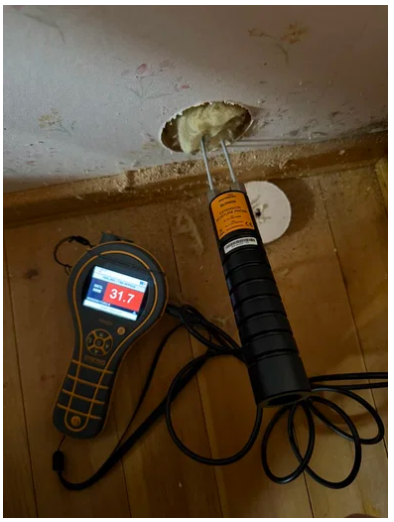
Bilde



Saltutslag i på synlig del av innvendig mur.



Fuktmåling mot grunnmur på hobbyrom.



Fuktmåling mot mur på soverom 4.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Alle vegger mot grunnmur er utforet og kledd med plater/panel, utenom på bod hvor veggene består av pusset leca.

Er det oppforede gulv?
Ja

Kommentar:
Gulv er oppforet med tilfarer gulv i tre.

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Kommentar:
Utvendig drenering.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Synlig kalkutslag i nedre del av vegger. og noen steder på gulv.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking er utført i utforet vegg på hobbyrom hvor det ble registrert 25.2% mot grunnmur Det er målt 17,2% i Veggplatene. Det er også utført fuktmåling på soverom 2 i kjeller hvor det registreres 31.7% mot grunnmur og 14,6% direkte mot bunnsvillen.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er utført fuktmåling og hulltaking i påforede yttervegger mot mur. Målinger utført med prober viser varierende verdier avhengig av målepunkt: Det er på soverom 2 i kjeller målt opp til 31.7% fukt i sjiktet direkte mot den fuktutsatte grunnmuren, mens trevirket i stenderverk/kledning like innenfor viser lavere verdier på 14.6% fukt. På hobbyrom ble det utført samme målinger som viste 25,2% fukt direkte mot mur og 17,2% fukt i trevirket.Det er påvirkning av fukt fra utvendig grunnmur, og det er observert synlige fukttegn (saltutslag og avskalling) på innvendige murflater.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:
Defekt drenering og fuktsikring på utsiden gjør at fukt trekker inn gjennom den porøse lecamuren.

Konsekvens:
Selv om måling i det inspiserte trevirket viser akseptable verdier 14.6 % fukt på det aktuelle tidspunktet, viser det høye fuktnivået mot muren 31.7 % fukt at konstruksjonen har en iboende risiko. Over tid, eller ved endrede værforhold, vil fukten vandre videre inn i organiske materialer og øke faren for mugg og råte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Stanse ekstern fuktkilde:
Hovedtiltaket er å utbedre og skifte ut utvendig drenering og fuktsikring rundt boligen (se eget punkt for drenering), slik at tilførselen av fukt inn mot lecamuren stanses.

Utvidet kontroll:
Selv om treverket i stenderverket på det testede punktet viser tørre verdier 14.6% fukt, viser målingen mot muren 31.7% fukt at konstruksjonen utsettes for høy fuktbelastning. Det anbefales å foreta lokale åpninger/inspeksjoner i nedre deler av de påførede veggene (særlig i hjørner og utsatte soner) for å kontrollere om det har oppstått skjulte råteskader eller soppvekst i treverk og isolasjon.

Tilpasning av materialvalg:
Ved fremtidig oppussing eller rehabilitering av rom under terreng, bør tradisjonelle organiske påførede vegger direkte mot fuktutsatt mur erstattes med kapillærbrytende og fuktsikre løsninger som er egnet for konstruksjonstypen.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Undertegnede er ikke informert om at det er utført noe utvendige arbeider etter byggeår.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.
Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert noe fuktskade i den utvendige kledningen.

Musetetting?
Nei

Kommentar:
Det er mangelfull eller ikke etablert tilstrekkelig musetetting/museband i nedkant av kledningen der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?
Nei

Kommentar:
Lufting i nedkant av kledning er stedvis begrenset eller blokkert av monterte klosser, noe som gir redusert luftsirkulasjon bak kledningen.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Yttervegger med bindingsverk fra 1991. Utvendig kledning fremstår visuelt som hel, pen og velholdt med normal aldersslitasje på overflaten.
Avvik:
Det er mangelfull musetetting og stedvis redusert lufting i nedkant av kledningen.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:
Avviket skyldes at det stedvis ikke er montert museband/musesperre ved oppføring, samt at kledningen er montert eller avsluttet slik at luftesjiktet stedvis er tettet igjen med klosser.

Konsekvens:
Manglende musetetting øker risikoen for at skadedyr (mus og smågnagere) kan ta seg inn i vegkonstruksjonen. Redusert luftesjikt gir dårligere luftsirkulasjon bak kledningen, noe som øker risikoen for fuktophobning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å ettermontere musesperre/museband i nedkant av kledningen der dette mangler, og åpne opp luftingen der den er blokkert. Normalt vedlikehold av overflatebehandlingen må påregnes.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringsdagen.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
Selger opplyser at ytterdør fryser på innsiden ved kulde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyde er målt til 82 cm mot krav til 1 meter. Lysåpning i henhold til gjeldende krav

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Konstruksjonen ble funnet uten avvik på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det anbefales tiltak for overflatebehandling av terrassen.

HMS vurdering
Rekkverkets høyde er målt til 82 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1,0 meter (jf. TEK17).
Konsekvens/Risiko:
Den reduserte høyden innebærer en økt sikkerhetsrisiko og fare for fallulykker, spesielt med tanke på barn.
Tiltak:
For å ivareta optimal HMS og tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå, anbefales det å heve rekkverket til minimum 1,0 meter.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Det ble avdekket noe kondens på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Utilstrekkelig lufting og sirkulasjon av uteluft i takkonstruksjonen (mellom undertak og yttertak / over kaldloftet). Manglende eller redusert spalteåpning ved gesimser/fotblikk eller møne, slik at uteluften ikke får sirkulert fritt.

Konsekvens:
Vedvarende kondensdannelse på undertaket kan på sikt føre til muggvekst,soppdannelse og råteskader i taktro og bærende elementer. Dette kan redusere levetiden til takkonstruksjonen og kreve oppgradering av luftingen.

Anbefalt tiltak:
Det bør sørges for tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen. Sjekk at lufteventiler/luftespalter ved gesims og møne er åpne og ikke blokkert av for eksempel isolasjon.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Inspisert på kaldloftet.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det er registrert til dels mye avføring fra mus og en avdød mus på kaldloftet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Det registreres fuktskjolder i undertaket påkaldloftet.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det ble registrert fuktskjoldinger i undertaket på flere plasser. Undertaket har sprukket opp på noen plasser og det har løsnet på et punkt ved siden av pipen. Luftingen fra avløp er avsluttet med en ventil på kaldloftet.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Avløpslufting (kloakkutlufting) er avsluttet inne på kaldloftet i stedet for å føres ut i det fri over tak, noe som tilfører store mengder fuktig luft og lukt til loftrommet. Utilstrekkelig utskiftning og sirkulasjon av uteluft i takkonstruksjonen. Lokale skader/oppsprekking i undertaket samt løsnet undertak ved pipe slipper inn fukt og svekker tettingen.

Konsekvens:
Den fuktige luften fra avløpet kondenserer mot det kalde undertaket, noe som gir fuktskjolder, oppsprekking og nedbrytning av materialene over tid. Tilstedeværelsen av fukt, kombinert med organiske materialer, øker risikoen for muggsopp og råte. Skadedyr (mus) kan utnytte åpninger/skader i konstruksjonen og trives i isolasjonen.

Anbefalt tiltak:
Avløpsluftingen må forlenges og føres ut over tak i henhold til forskriftene, slik at fuktbelastningen inne på kaldloftet fjernes. Videre bør undertaket utbedres/tettes ved pipe og skadede steder, og det bør sikres tilstrekkelig ventilasjon av loftrommet. Skadedyr (mus) bør saneres, og isolasjon/loftrom sjekkes for eventuelle forurensninger.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:
Det registreres manglende takhatt fra luftingen på ventilasonsaggregatet.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Kommentar:
Ingen registrerte skader, det anbefales vedlikehold av overflater på disse

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekkingen i betongtakstein har betydelig med mose og lav, og overflaten er slitt. På undersiden av takflaten (på loftet) er det registrert store, tørre fuktskjolder på undertakspappen, og pappen har sprekker/riftdannelser. Det ble ikke påvist råte i underliggende treverk på befaringsdagen, og skjoldene fremstod som tørre.

Årsak/konsekvens
Årsak og konsekvens:
Skadene skyldes normal aldersslitasje samt at taktekking og undertak har tapt sin opprinnelige tettefunksjon over tid. Selv om det ikke er registrert fukt eller råte i konstruksjonen i dag, innebærer det skadede undertaket og den tette moseveksten en økt risiko for fremtidige lekkasjer ved slagregn og snøsmelting.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Overflaten bør renses for mose og holdes under oppsikt.

På sikt må det påregnes utskifting av taktekking og undertak for å sikre tett konstruksjon.

Lokale utbedringer eller punktreparasjoner av skadet undertak og taktekking bør vurderes.

12 Takrenner og nedløp TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Årsak/konsekvens
Takrenner og nedløp er utført i plast og bærer preg av normal aldersslitasje, solbleking og herding av plastmaterialet over tid. Plastrenner kan med årene bli sprø og få svekkelser i skjøter, oppheng og innfestinger. Konsekvensen er redusert levetid og økt risiko for lekkasjer i skjøter eller at renner/nedløp gir etter ved belastning fra snø og is.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedring av renner og nedløp må påregnes.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

13 Vaskerom i kjeller

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er montert ny varmtvannsbereder i 2024

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon (f.eks. DD-dokumentasjon eller rørleggererklæring) som bekrefter utførelse, materialvalg eller tetthet av våtrommets vanntette sjikt.

Årsak/konsekvens
Årsak/konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det umulig å verifisere om tettesjiktet er fagmessig utført. Det er risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen over tid.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak utover å overvåke rommets tilstand, men full renovering må påregnes ved fremtidig oppgradering.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Ubehandlet betong på gulv, Malt pusset mur og våtromsplater på vegg. malte takplater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er ikke etablert noe tettesjikt på gulv og veggoverflater.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Ubehandlet betong på gulv, malt pusset mur og våtromsplater på vegg, samt malte takplater i himling. Det er ikke etablert noe tettesjikt på gulv og veggoverflater. Det er målt godt fall mot sluk (over 2,5 cm totalt).

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Årsak/konsekvens
Årsak/konsekvens:
Overflatene og konstruksjonen har nådd en alder der de ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Manglende tettesjikt på gulv og vegger innebærer fare for fuktgjennomtrengning i underliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Strakstiltak er påregnelige. Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille krav til våtrom.
Det er lagt inn en lav kostnad på dette punktet da hovedkostnadene er lagt inn under totalvurdering membran/tettesjikt og sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk ute på gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noe tettesjikt på gulvet.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det er ikke påvist godkjent membran/tettesjikt på gulv eller øvrige vegger. Én vegg mot terreng er kledd med våtromsplater. Fravær av tettesjikt i våtsone gir stor risiko for fuktskader på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak/konsekvens:
Manglende tettesjikt og slukdetaljer gjør at vann som treffer gulv og vegger kan trenge ukontrollert inn i konstruksjonen.

Tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone og sluk må dokumenteres og utføres i henhold til dagens bransjenormer.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering. Lekkasje fra sisterne på toalett.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Vegghengt servant , Gulvmontert toalett, Annet

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Det er gulvmontert toalett.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannrør av kobber og plastavløp. Det er montert gulvmontert toalett og servant. Det er registrert pågående lekkasje fra sisterne/toalett. Innredningen fremstår som slitt. Det er kun naturlig avtrekk og manglende tilluft. TG 2 er satt på grunnlag av alder på rørinstallasjoner, lekkasje fra toalett og mangelfull ventilasjon.

Årsak/konsekvens
Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer. Pågående lekkasje fra toalett tilfører bygningsdelen uønsket fukt. Manglende ventilasjon gir dårlig luftomsetning.

Tiltak:
Toalettet må utbedres/repareres omgående for å stoppe lekkasjen. For øvrig må sanitærutstyr og rørinstallasjoner oppgraderes ved renovering av rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert. Det er utført fuktsøk på gulv hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier i betongen. Det bemerkes lekkasje fra toalett som medfører at betonggulvet står med konstant fuktighet rundt toalettet.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur, og pga. lav risiko for skjulte trekonstruksjoner direkte mot grunn. Det er utført fuktsøk på gulv med Protimeter, hvor det ble registrert kraftig forhøyede fuktverdier i betongen rundt toalettet (måleverdier opp mot over 400 ved fuktsøk. Det bekreftes pågående lekkasje fra toalett som gjør at betonggulvet står konstant vått.

Årsak/konsekvens
Årsak/konsekvens:
Konstant tilførsel av vann fra lekk toalett gir oppfukting av betonggulvet i rommet, noe som kan gi opphav til lukt, saltutslag og i verste fall påvirkning på tilstøtende materialer.

Tiltak:
Lekkasjen fra toalettet utbedres strakstiltak-messig. Rommet krever totalrenovering for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt og funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille krav til våtrom.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

14 Bad i 1. etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noe arbeid på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon (f.eks. DD-dokumentasjon eller rørleggererklæring) som bekrefter utførelse, materialvalg eller tetthet av badets vanntette sjikt.

Årsak/konsekvens
Årsak/konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det umulig å verifisere om tettesjiktet er fagmessig utført iht. gjeldende bransjenormer på oppføringstidspunktet.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig utover normal bruk og vedlikehold, men man må påregne begrenset gjenværende levetid på sjiktet.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.
På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er registrert eldre våtromsplater uten tettesjikt i skjøtene.
Det er registrert flere Skruehull på vegg som ikke er tettet.
Det er uvist om sveiseskjøt i våtromsbelegger er tett.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert noe motfall til sluk. Evt lekkasjevann vil ikke ledes i sluk, men mulig i tilstøtende rom.
Totalt ble det målt 0,3 cm motfall fra topp dør til sluk. Det er målt 0,7 cm motfall fra under innredning til sluk.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Takplater i himling. Det er registrert eldre våtromsplater uten tettesjikt i skjøtene, samt flere skruehull på vegg som ikke er tette. Det er målt motfall til sluk på 0,7 cm.
Det er satt en lav kostnad på dette punktet da hovedkostnadene er lagt under membran/tettesjikt og sluk.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Årsak/konsekvens
Årsak/konsekvens:
Overflatene har nådd en alder som tilsier at de nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid. Motfall mot sluk gjør at vann ikke ledes til sluk.

Tiltak:
Grunnet alder og motfall anbefales det å renovere hele våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i gulv under badekar. Selger opplyser at det tidligere har vært en lekkasje fra badet og da trolig rundt sluk. Dette har medført at deler av tak i kjellerstue er revet og skiftet ut.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Plastsluk i gulv under badekar. Gulvbelegg er lagt under klemring i sluk. TG 3 er gitt på bakgrunn av oppnådd forventet levetid på tettesjiktet, samt registrert motfall på gulv som forhindrer at lekkasjevann/overflatevann ledes til sluk.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak/konsekvens:
Eldre tettesjikt og belegg har oppnådd forventet brukstid med økt risiko for lekkasjer over tid. Fallforholdene på gulvet fungerer ikke etter hensikten (motfall), noe som kan føre til at vann blir stående eller renner ut i tilstøtende rom ved lekkasje eller overstrømming.

Tiltak:
For å oppnå en fuktsikker løsning som tilfredsstiller dagens krav til avrenning og tettesjikt, må gulvkonstruksjonen og tettesjiktet reetableres.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Badekar, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør), plastavløp. Badet er utstyrt med badekar, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg, men ingen tilluft. Utstyret fungerte tilfredsstillende ved befaringen uten observerte lekkasjer.

Årsak/konsekvens:
Ingen spesifikke avvik utover normal slitasje og manglende tilluft (som kan gi noe redusert effekt av avtrekket).

Tiltak:
Det bør sikres god tilluft til rommet.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Det har i forbindelse med en tidligere lekkasje fra bad blitt utført fukmålinge i tilfeldig valgte takplater i kjellerstue uten at det ble påvist noen forhøyede verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser om at det har vært utført tilsyn i 2022. Hvor det ble registrert et avvik på ildfast plate under feieluke.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Kommentar:
Ingen anmerkninger

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Kommentar:
Det registreres ingen avvik på avstand til brennbart materiale.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen nødvendige tiltak er identifisert.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Bilde



Lukket vedovn i 1. etasje

HMS vurdering
Eier/bruker plikter å sørge for at ildsted og røykkanal brukes i henhold til bruksanvisningen, og at feiing og tilsyn utføres av kommunens feiervesen i tråd med gjeldende forskrifter.

16 Etasjeskiller 1. etasje TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det er utført målinger med laser i stue, kjøkken og gang i 1. etasje hvor det ble registrert 10 mm totalt planhetsavvik.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Annet

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til å ha avvik utover akseptable toleranser.
Det ble foretatt nivellering i kjellerstue, soverom (3) og soverom (4) hvor det ble registrert et totalt avvik på 22 mm

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er foretatt nivellering av gulvflater i kjellerstue, soverom (3) og soverom (4) for å kontrollere retnings- og overflateavvik. Det er målt et totalt planhetsavvik på 22 mm. Siden avviket overstiger normale toleransegrenser for tilfredsstillende overflateplanhet, gis det Tilstandsgrad 2.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Mindre setninger i grunnen eller ujevnheter i betongplate/avrettingsmasse fra bygge-/renoveringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som tyder på alvorlige svekkelser i den bærende konstruksjonen.

Konsekvens:
De målte skjevhetene har foreløpig kun estetisk eller bruksmessig betydning (f.eks. ved møblering eller montering av innredning), men må påregnes utbedret ved fremtidig rehabilitering av gulvflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
For å oppnå tilfredsstillende retning og planhet ved eventuell fremtidig fornyelse av gulvbelegg, må det påregnes avretting av gulvet (for eksempel med flytsparkling). Ingen akutte tiltak er nødvendige for konstruksjonens del.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen er fra byggeår med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

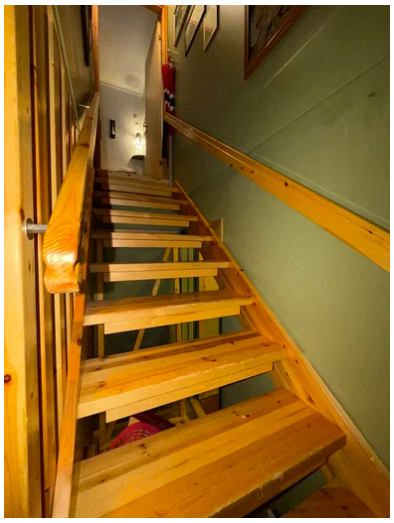
Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpen trapp fra byggeår med håndløper på begge sider og sikkerhetslist under trappetrinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Trappen tilfredsstiller dagens krav til trapp.

Bilde



Trapp fra kjeller til 1. etasje.

HMS vurdering:
Ingen merknader.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

19 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette folierte fronter og profilerte trefronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er utført fuktsøk med indikator på erfaringmessig utsatte steder ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør.
Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Det er utført fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

TG 2 er satt på grunn av alder på innredningen. Innredningen har passert sin normale tekniske levetid, og det registreres normal bruksslitasje på overflater og skrog.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Normal aldring og slitasje over tid, samt at kjøkkenet har nådd en alder der teknisk levetid for overflater og innredningskomponenter som regel er oppnådd.

Konsekvens:
Innredningen fungerer per i dag, men det må påregnes økt vedlikehold eller utskifting på sikt grunnet alder og slitasje.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige da funksjonen er intakt, men utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes i a-framtiden i takt med videre aldring.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilasjonen på kjøkkenet fungerer som tiltenkt med mekanisk avtrekk ut i yttervegg. Det er kun registrert normal slitasje på anlegget, og det er ikke avdekket indikasjoner på funksjonssvikt.

20 Ventilasjon

TG 3

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon, Mekanisk avtrekk

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Det er registrert en kombinasjon av balansert ventilasjon, naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Det balanserte ventilasjonsanlegget er defekt som følge av en tidligere brann i kjøkkenventilator.

Det er i ettertid montert ny kjøkkenventilator med separat avtrekk direkte gjennom yttervegg.

Videre er det etablert 2 stk. veggventiler i stue, og i kjelleren er det veggventiler i alle rom. Bad i 1. etasje har mekanisk avtrekk, mens bad i kjeller kun har naturlig avtrekk.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Årsak:
Brannskade i den opprinnelige kjøkkenventilatoren har satt det sentrale balanserte ventilasjonsanlegget ut av funksjon.

Konsekvens:
Boligen mangler et fungerende, helhetlig balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Dette gir redusert luftskifte, lavere inneklimakomfort og økt risiko for fuktproblematikk i rom uten tilstrekkelig mekanisk avtrekk (som bad i kjeller).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales en utvidet kontroll og tilstandsanalysen utført av spesialisert ventilasjonsentreprenør for å vurdere om anlegget kan settes i stand, eller om det må installeres et helt nytt balansert ventilasjonsaggregat.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

21 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er boret etter vann 2021 og i den forbindelse lagt inn nytt vann.
Det er montert ny varmtvannsbereder i 2024

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Ved samtidig tapping fra bad og kjøkken er vanntrykket tilfredsstillende.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.
Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Satt på grunn av alder på deler av det innvendige rørleggeranlegget (usikker fremtidig funksjon), samt lekkasje mellom sisterne og toalettklosett.

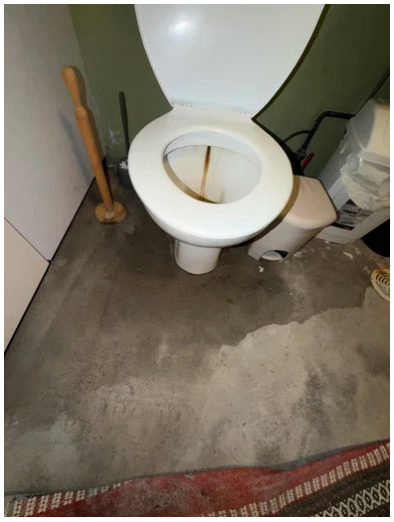
Årsak/konsekvens
Årsak:
Normal slitasje og elde på eldre rørdeler og sanitærutstyr, samt slitasje på pakninger i toalettets sisterne.

Konsekvens:
Fare for økt vannforbruk/lekkasje fra toalett, og økt risiko for lekkasjer ettersom rørnettet for øvrig har oppnådd en høy alder.

Tiltak:
Reparasjon/service av toalett (utbedre lekkasje mellom sisterne og klosett) må påregnes. Det bør utvises generell oppmerksomhet på rørinstallasjonenes alder, og oppgradering av eldre rørdeler bør vurderes ved fremtidig renovering.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Bilder



Vått gulv rundt toalett.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert, med følgende avvik: Bereder fra 2023 er koblet til med stikk. Bereder er montert i rom med sluk, men det er ikke etablert fuktsikring.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Varmtvannsbereder er ny fra 2023/2024 og fungerer som tiltenkt. Den er montert i rom med sluk, men det mangler tettesjikt på gulvet og tilstrekkelig lekkasjesikring. Det er satt tilstandsgrad 2 på bakgrunn av manglende lekkasjesikring/tettesjikt i rommet iht. gjeldende krav, noe som gir risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Årsaken til avviket er at varmtvannsberederen er oppstilt i et rom som mangler tettesjikt eller membran på gulvet, og det er ikke etablert tilstrekkelig lekkasjesikring i form av for eksempel automatisk lekkasjestopper med føler eller godkjent oppsamlingskar under enheten.

Konsekvens:
Konsekvensen av dette er at ved en eventuell lekkasje eller utetthet på berederen eller dens rørforbindelser, vil vann kunne renne ukontrollert utover gulvet og trekke inn i tilstøtende vegger og bakenforliggende konstruksjoner. Dette medfører en klart økt risiko for alvorlige fuktskader, til tross for at det forefinnes et sluk i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
For å lukke avviket eller redusere risikoen for følgeskader, anbefales det å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring. Dette kan gjøres ved å montere en automatisk lekkasjestopper med føler på gulv under berederen, eller ved å etablere en godkjent vanntett oppkant/bakplate som leder eventuelt lekkasjevann trygt til sluk.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Kommentar:
Varmekabler på bad Lukket vedovn i stue og kjellerstue, Varmepumpe i kjellerstue.

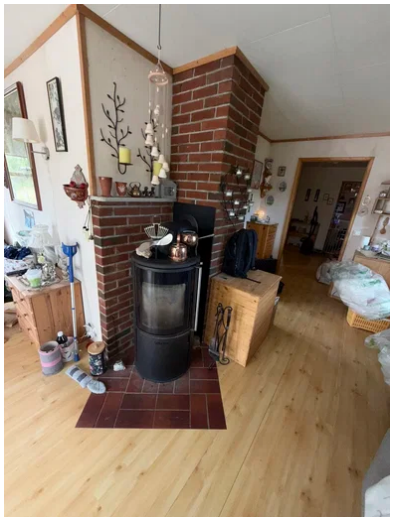
Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det opplyses om at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Oppvarming av boligen fungerer som tiltankt.

Bilder:



Lukket vedovn i stue.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Undertegnede er ikke gjort kjent med at det har vært utført noe el-tilsyn de siste 5 år.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det e montert ny kjøkkenventilator i 2024, Ny mekanisk vifte på bad i 1. etasje, Ny varmepumpe i kjeller 2020.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa på montering av ny kjøkkenventilator på kjøkken og mekanisk vifte på bad.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Varmepumpe i kjeller har ikke egen kurs, denne er koblet på stikk i kjeller.
Varmtvannsbereder er koblet til med stikkontakt. Det kom krav i 2014 om direkte tilkobling av VVB produsert etter 2014 over 1500W.
Det er satt opp en delevegg i kjeller under koblingsboks i tak.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.
Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet stikkontakt. I henhold til NEK 400:2014 (avsnitt 823.55) gjelder det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

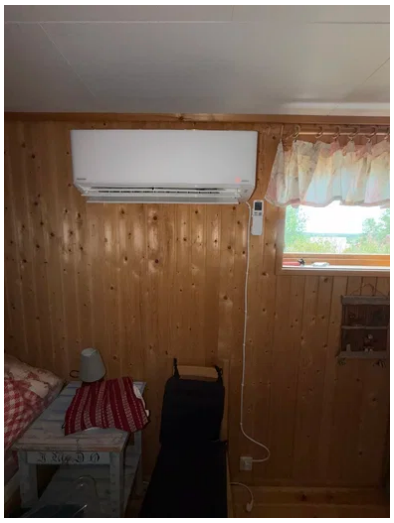
Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke tildelt tilstandsgrad i denne rapporten, da en fullstendig tilstandsvurdering av el-anlegget krever el-takst/kontroll utført av sertifisert elektroinstallatør i henhold til NS 3600:2025.

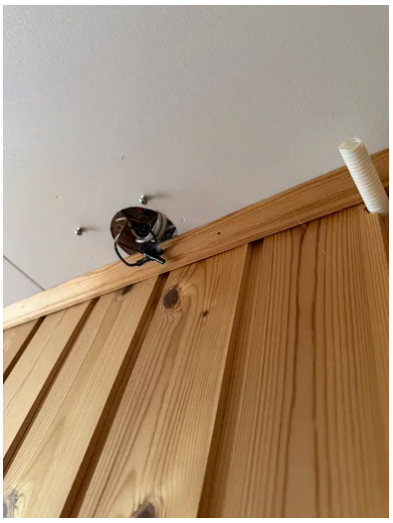
Det er likevel foretatt en forenklet visuell observasjon av anlegget basert på spørsmål og punkter fra Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), samt selgers opplysninger. Observasjonene er avgrenset til lett tilgjengelige og synlige deler.

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

Bilde



Varmepumpe koblet til kurs for stikk og lys.



Ny delevegg satt opp kloss intill /under eksisterende koblingsboks.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det elektriske anlegget er ikke vurdert med fullstendig tilstandsgrad av takstkyndig, men det er foretatt en forenklet visuell observasjon av tilgjengelige deler. Siden det ikke foreligger dokumentert el-tilsyn de siste fem årene, og det er avdekket avvik som varmtvannsbereder på stikkontakt, varmepumpe uten egen kurs og en koblingsboks som er delvis overbygget av en nyere delevegg, foreligger det elementer som kan ha betydning for elsikkerheten. For å ivareta HMS på en forsvarlig måte, samt for å avdekke eventuelle skjulte feil eller varmgang i anlegget, anbefales det at en sertifisert el-fagmann gjennomfører en utvidet el-kontroll.

24 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert en brannslukker i hver etasje fra 2022.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er montert en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet. På befaringsdagen virket ikke disse som tiltenkt.

Tiltak:
Det anbefales å skifte batteri i alle røykvarslere og teste om de fungerer som tiltenkt etter batteribytte.

HMS vurdering
Det er registrert slokkeutstyr og røykvarslere i boligen. For å opprettholde en god brannsikkerhet anbefales det å jevnlig kontrollere at røykvarslerne fungerer som tiltenkt (at batterier skiftes ved behov), samt påse at slukkeapparatet er intakt og leselig merket.

25 Innvendige overflater

Overflater gulv
Laminat, gulvbelegg og flis. På soverom i 1. etasje registreres det at gulvbelegget har buler. Dette tyder på at belegget er lagt løst (ikke limt) og når det kommer møbler på det får det ikke bevege seg fritt. I stue er det en langstående sprekk i laminat.

Overflater vegg / himling
Himling består i all hovedsak av folierte takplater. På kjølerom er det panel i himlingen. I forbindelse med en tidligere lekkasje fra bad i 1. etasje er det skiftet takplater i kjellerstue. Dette arbeidet er ikke fagmessig utført og en takplate har løsnet i skjøten. Samtidig registreres det at flere takplater henger i kjellerstuen. På veggene er det en kombinasjon av malte veggplater, tapet, smartpanel, panel, malt pusset mur og ubehandlet pusset mur. Alle tak og vegg flater fremstår i hovedsak med normal slitasje utenom de påpekte feil. I kjeller er det registrert forhøyede fuktverdier bak utlektede vegger som kan gjøre at det er skjulte skader i panel veggplater som ikke er påvist på befaringsdagen.

Årsak/konsekvens

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0

26 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det har vært observert mus på loftet 1 gang i 2010. Den byggningssakkyndige har gjort funn som tyder på aktivitet/spor nyere en 2010.

Er det gjort tiltak?
Nei

Kommentar:
Det er ikke gjort noe tiltak for å forhindre dette.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
På grunnlag av funn av museavføring og en død mus på loftet anbefales det ytterligere kontroll

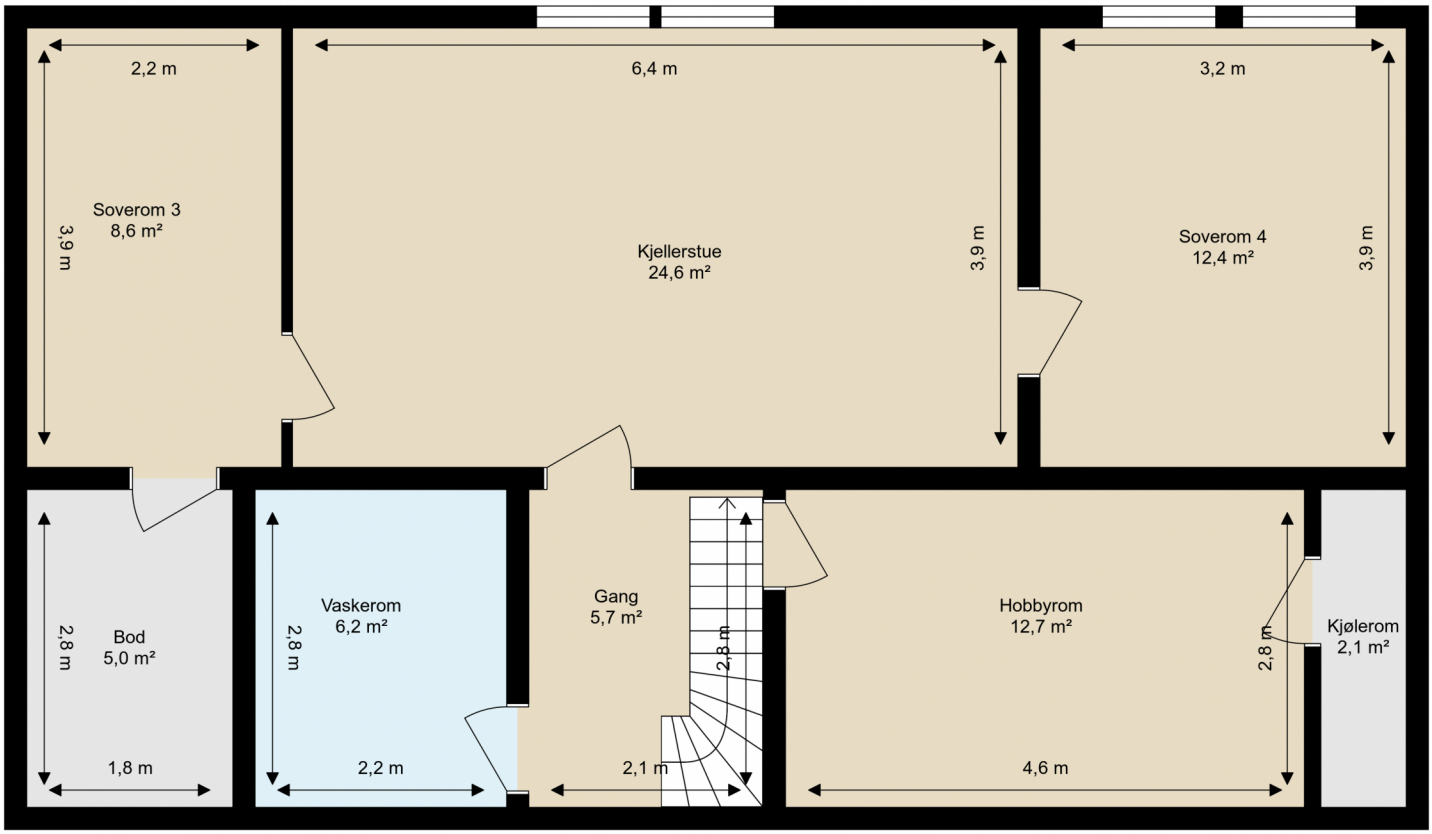
---

KOPPARLEDEN 7708 - 3430/94/92/0/0/0

KRISTIANSEN TAKST AS

Kkopparleden 7708

Kjeller

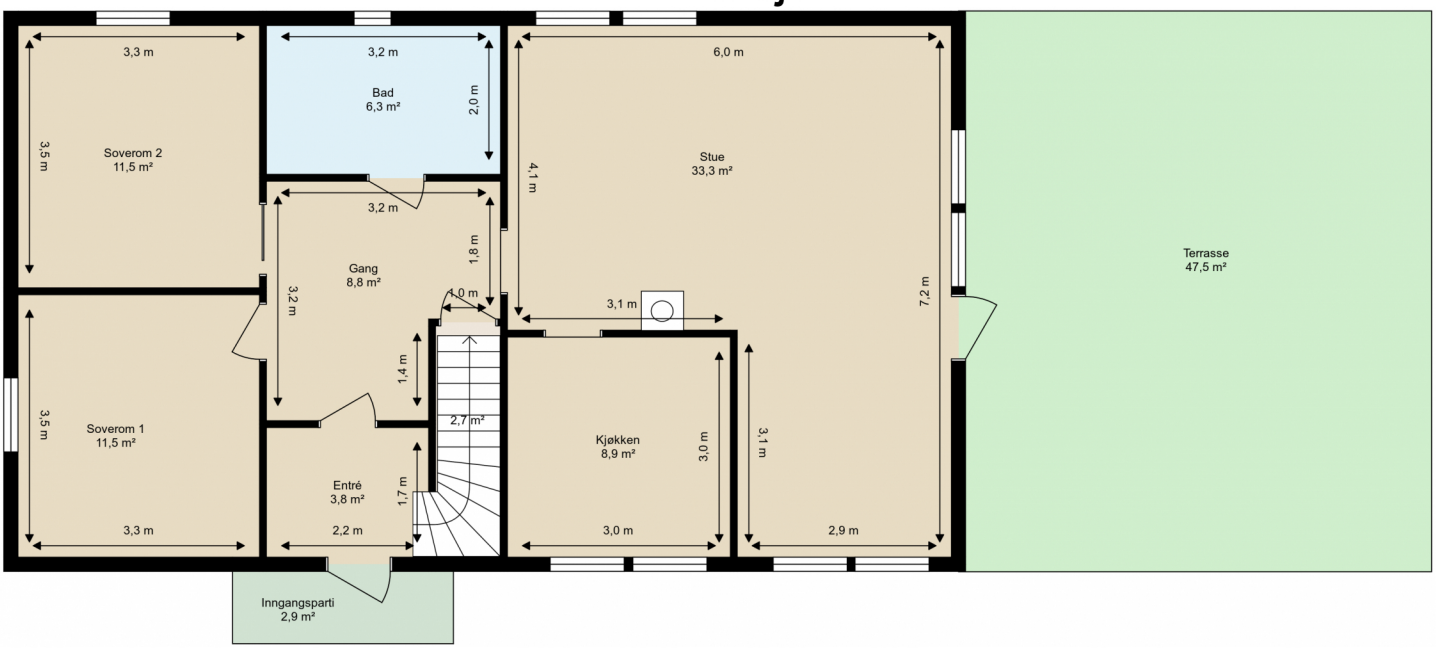


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KRISTIANSEN TAKST AS

Kkopparleden 7708

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260066
Addresse	Kopparleden 7708		
Postnr.	2550	Sted	OS I ØSTERDALEN
Selgers navn	Else Marie Engåvoll		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Arv fra foreldre. Overtok boligen i 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2010

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

Har ikke avtalenr. Alt er via Tolga-Os sparebank.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Feil helling på gulv.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Østa elektro.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank.Pumpevann.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye takrenner i 2008/2009

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min mor utførte dette.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget ny veranda i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ikke dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte i kjeller. Saltutslag på vegger.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Min mor satte opp vegg i kjellerstue til kott. Årstall ukjent for meg.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt opp overspenningsvern.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mener det var Østerdalen elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Dette kan jeg desverre ikke huske. Men ca 2012-2015...

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke noe avik det jeg husker.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmepumpe i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firma fra Hamar/Stange.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje 2011. Veranda revet på langside, og bygget ny i tverrende.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På loftet. Ble lagt ut musegift der i 2010 før jeg flyttet til boligen.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.09.2026

Signert av *Else Marie Engåvoll*

Initialer selger:
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Kopparleden 7708, 2550 OS I ØSTERDALEN**	
Dato for energimerking **13.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349452**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15443146**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **202,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **160,63**

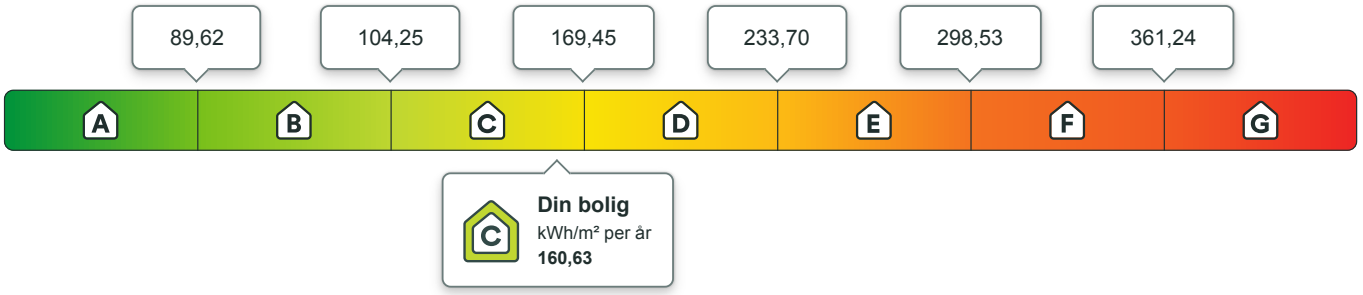
Kopparleden 7708, 2550 OS I ØSTERDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
40 984,52	**220,56**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kopparleden 7708, 2550 OS I ØSTERDALEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Kopparleden 7708, 2550 OS I ØSTERDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

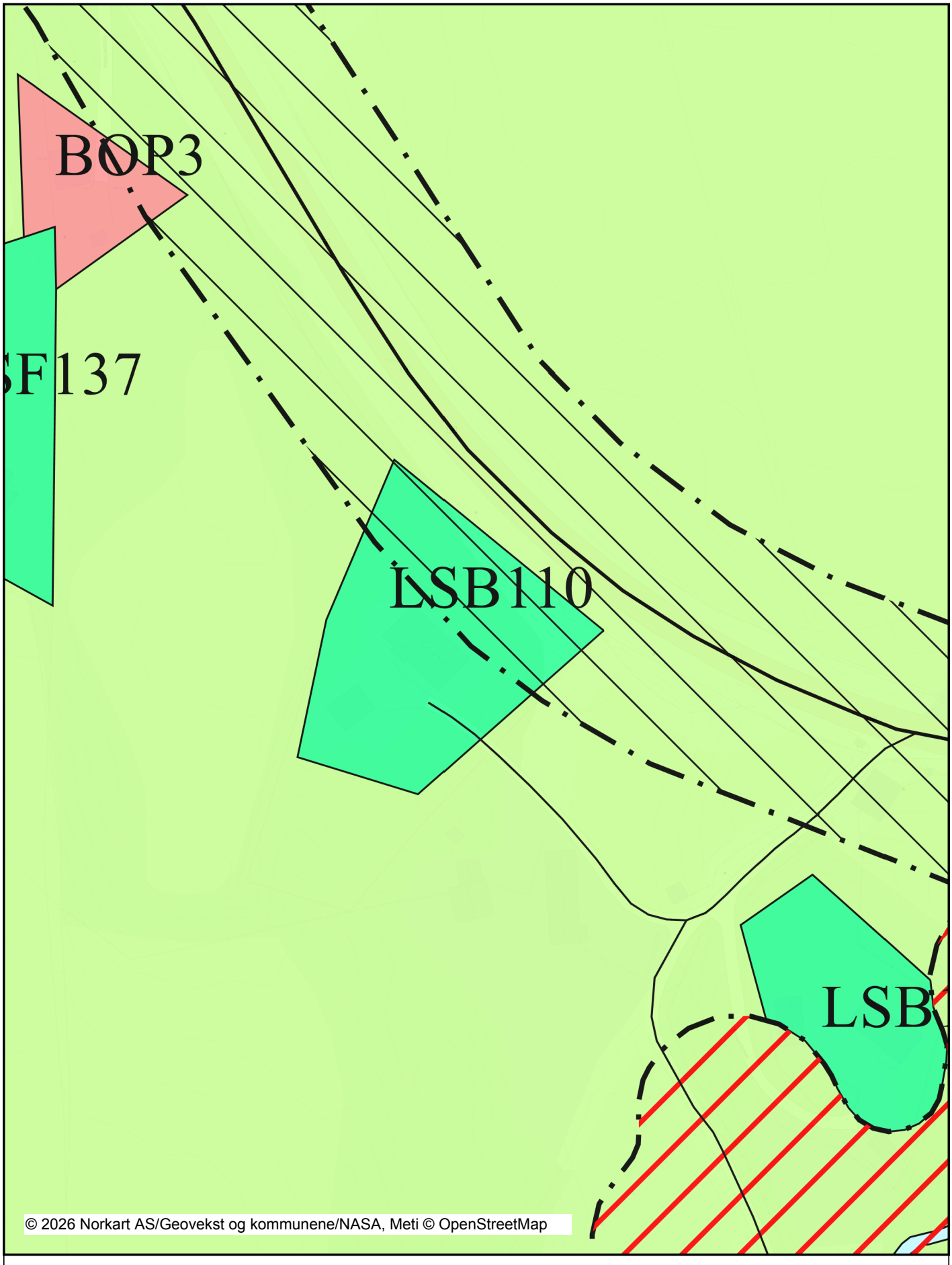
Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Kommuneplanens arealdel

Dato: 02.09.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

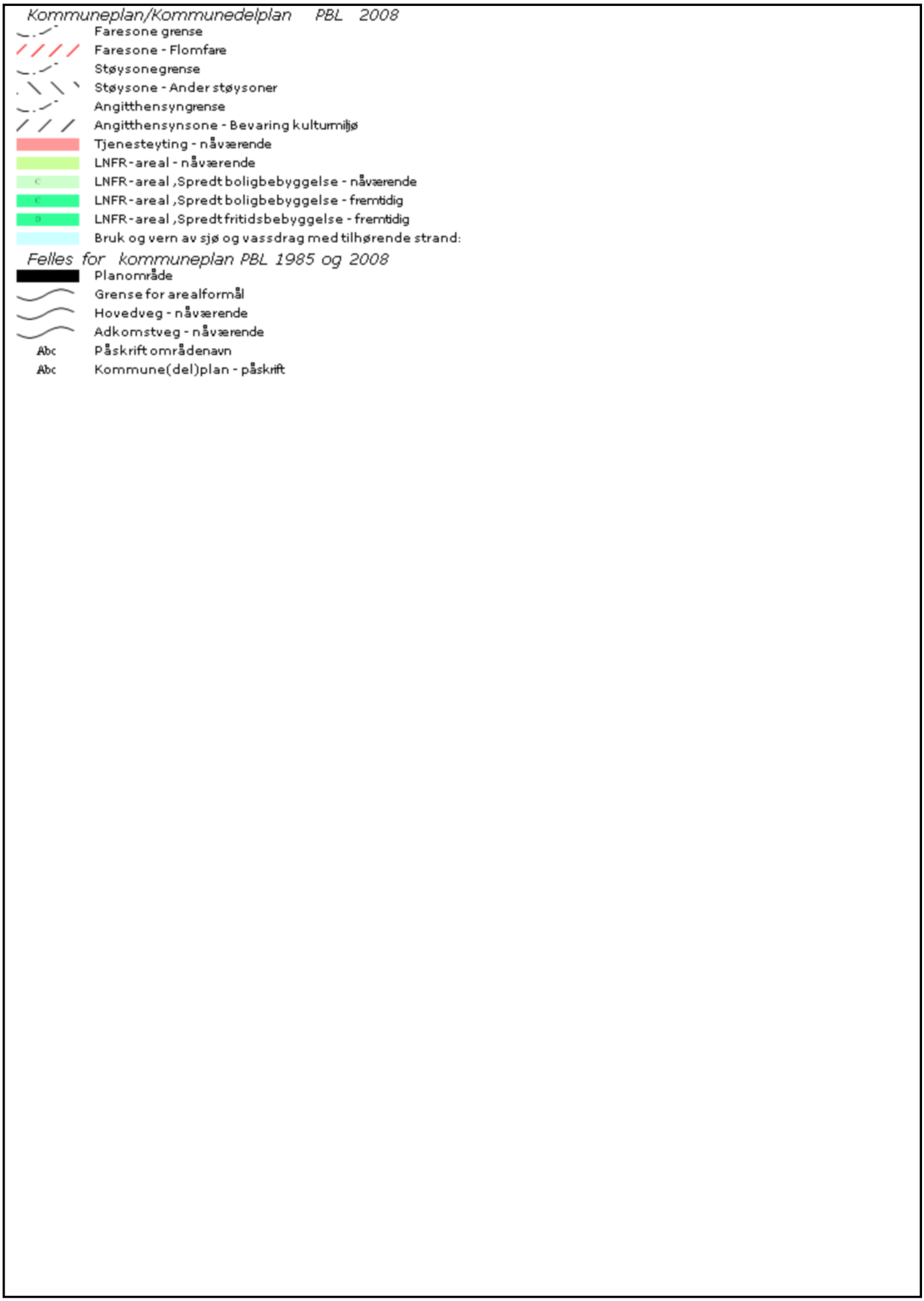
N

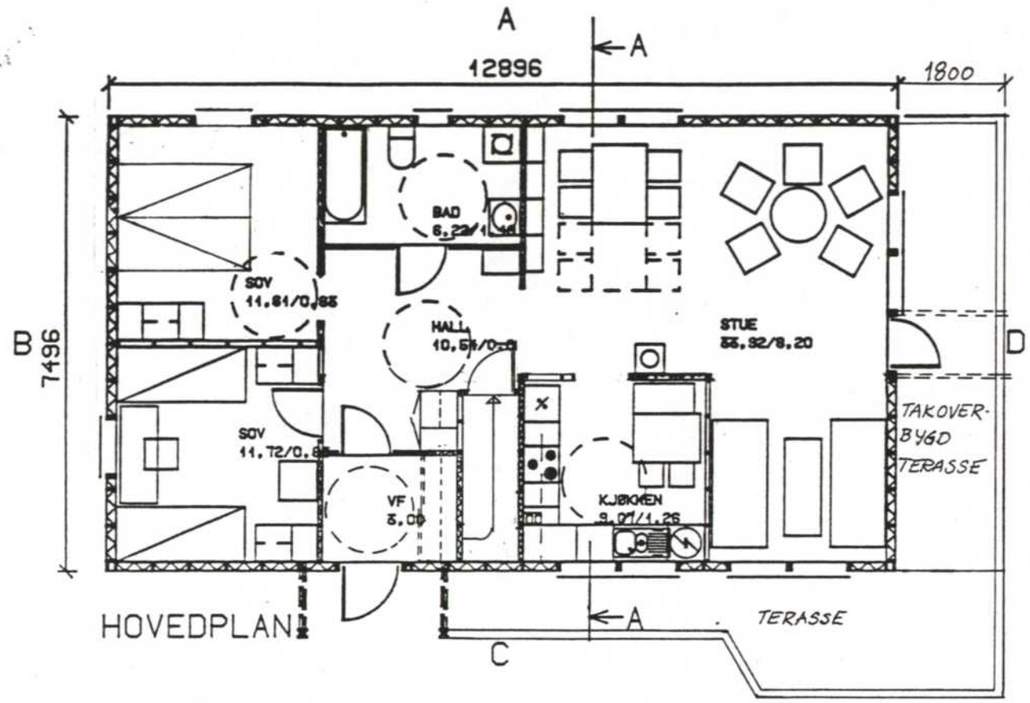


© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

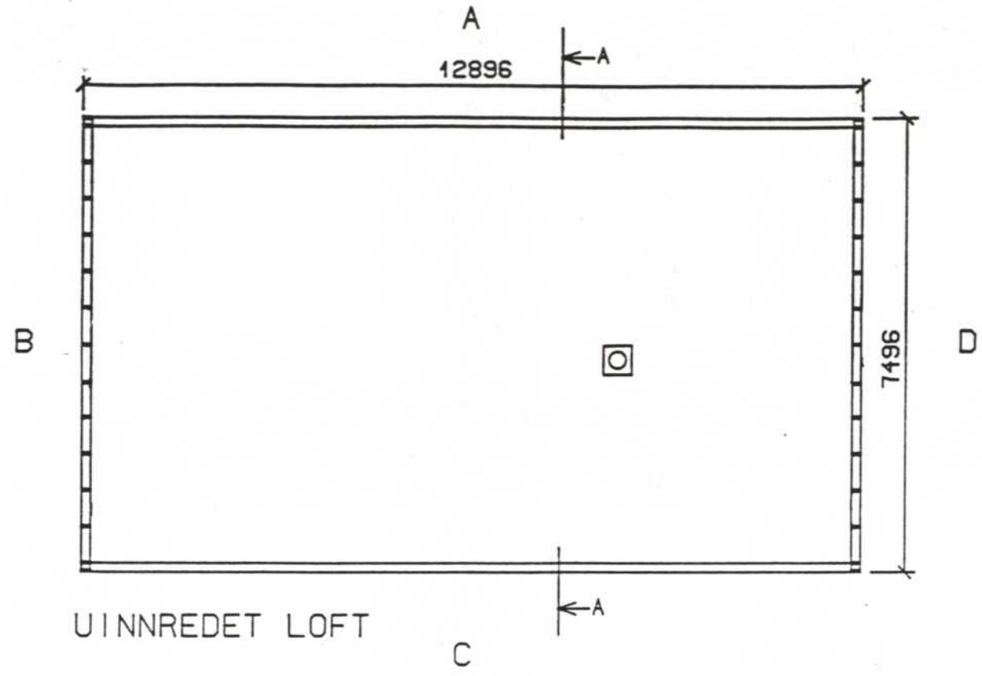
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

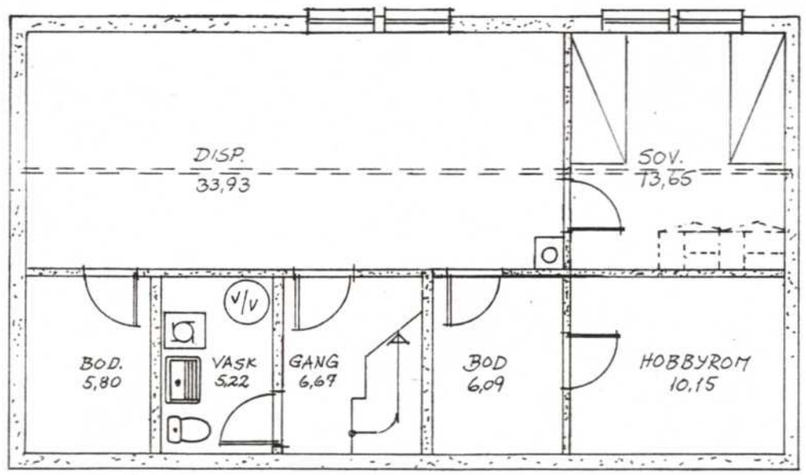


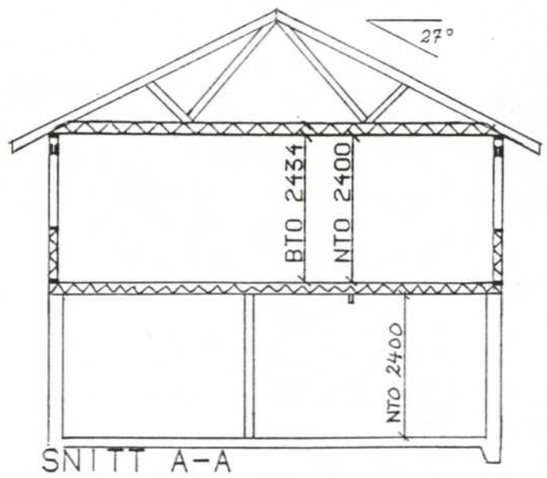


HOVEDPLAN



UINNREDET LOFT





SNITT A-A

Byggherre. Engebret Engåvoll G.nr. ..... Br.nr. 1 .....
Byggested. Narbuvoll ..... Kommune. Os .....

SYSTEMHUS

	BRA	BA
Underetg./kjeller:	90,7	18,0
Hovedetg. :	89,9	90,0
2.etasje/loft :		
Sum :	180,6	108,0

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i

Rev: 06.09.90 KT.
Rev: 20.03.90 K.A.T

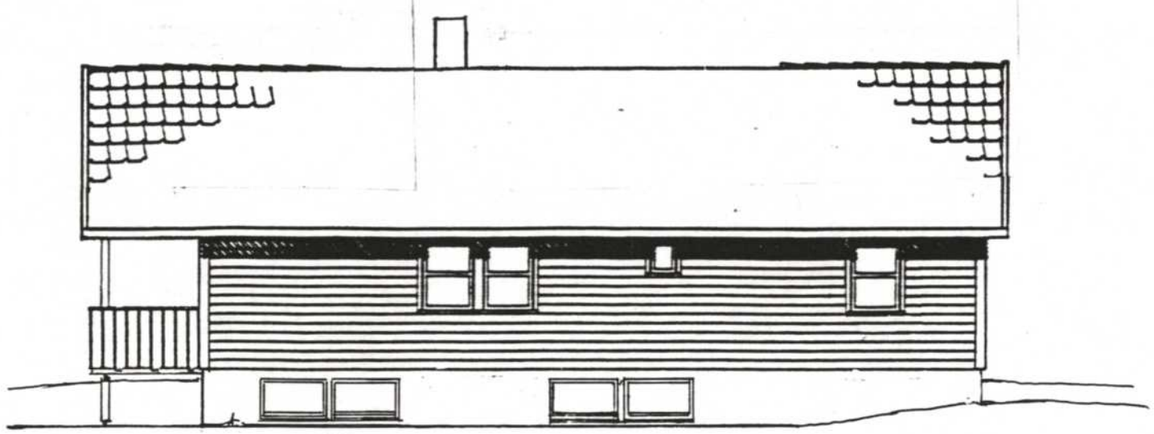
PLANER/SNITT

FRISKUS 102

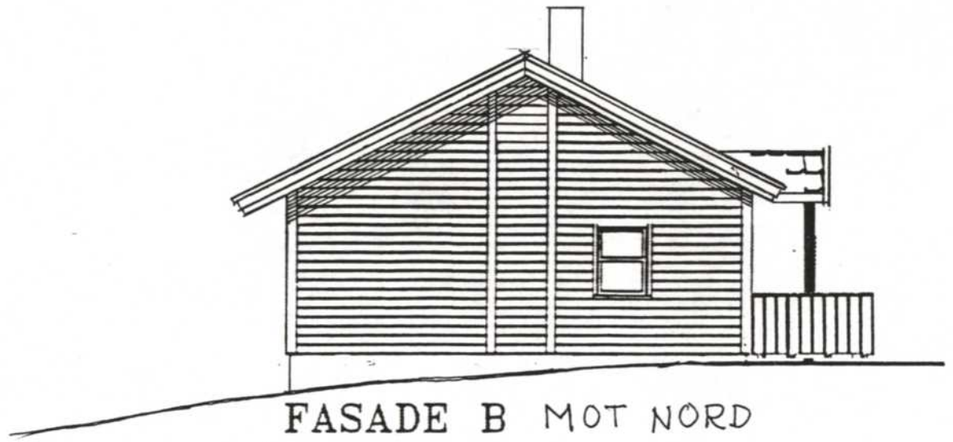
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-63100

TEGN: 201289 SB
MÅL : 1: 100

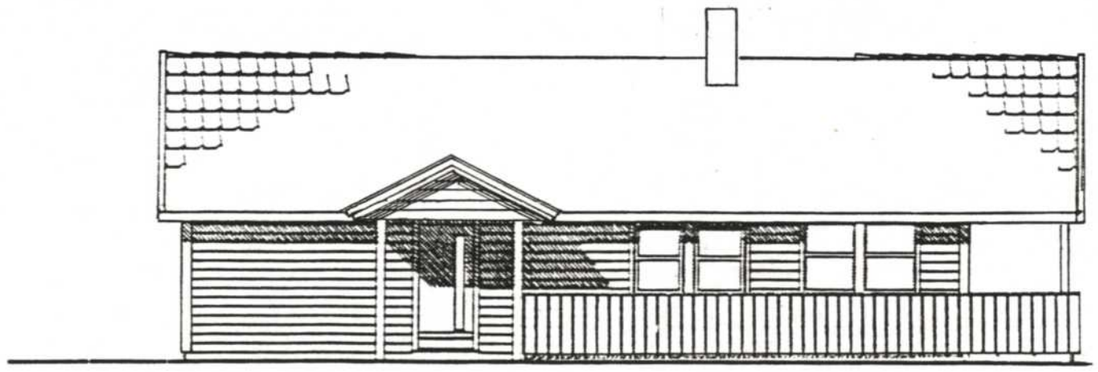
009A-



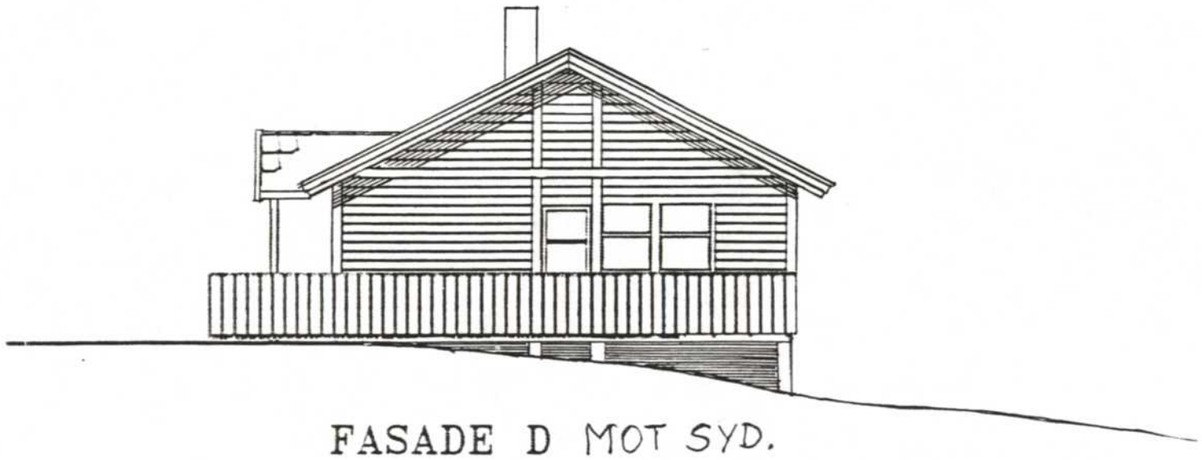
FASADE A MOT ØST



FASADE B MOT NORD



FASADE C MOT VEST



FASADE D MOT SYD.

Byggherre Engebret Engåvoll. G.nr.....Br.nr...1.....
Byggested Narbuvoll..... Kommune. Os.....

	BRA	BA
Undereig./kjeller:		
Hovedeig.		
2.etasje/loft		
Sum		

SYSTEMHUS

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i

Rev: 06.09.90 K.T.
Rev: 20.03.90 K.T.

FASADER

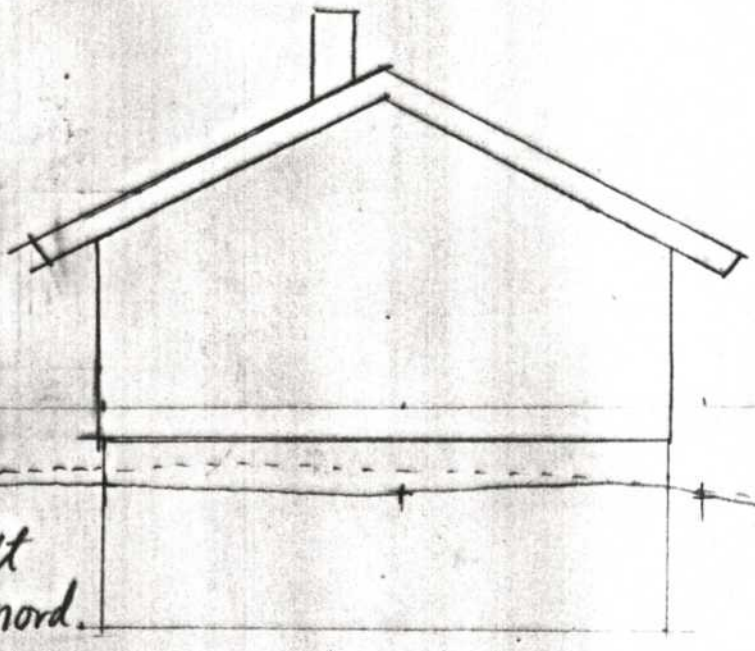
FRISKUS 102

SYSTEMHUS NORGE A/S,BODØ TLF.081-63100

TEGN: 201289 SB
MÅL : 1: 100

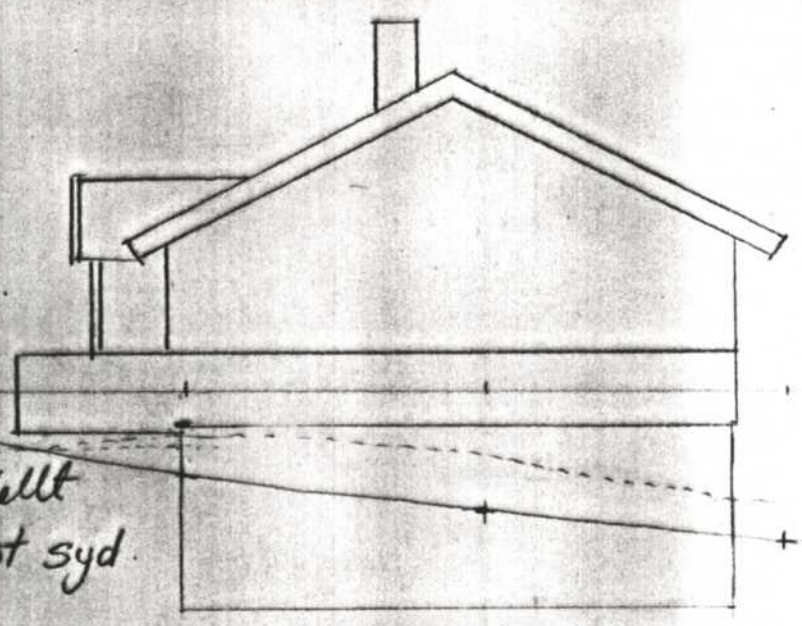
009B-

PROFIL II



Profil II tatt parallelt
med gavlvegg mot nord.

PROFIL I



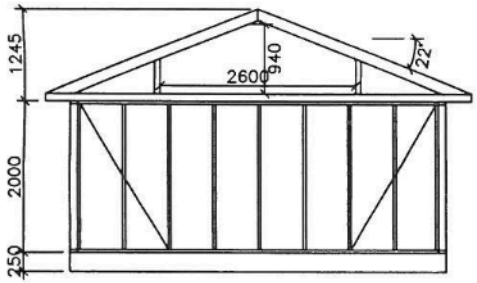
c/c veg

Profil I tatt parallelt
med gavlvegg mot syd.

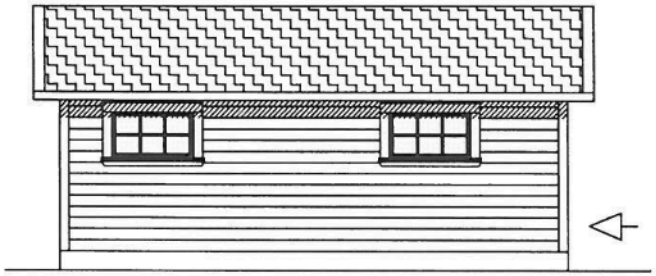
Tverrprofil på tomt til:
ENGEBRET ENGÅVOLL
NARBUVOLL

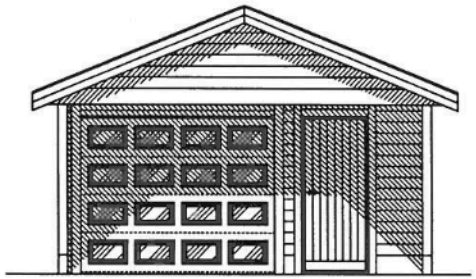
ROKNES A.S

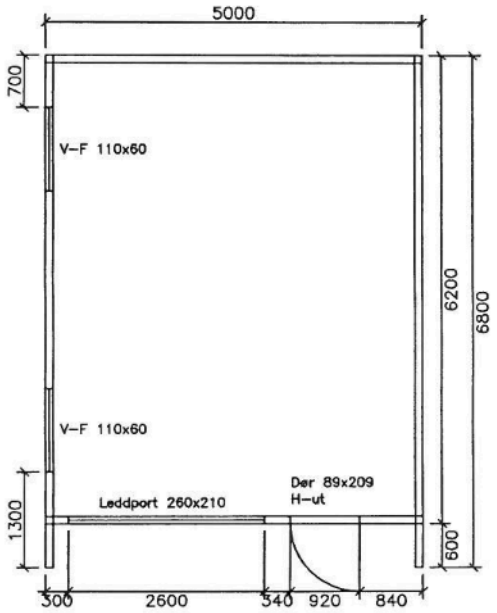
NORGES GARASJENE PRE-CUT

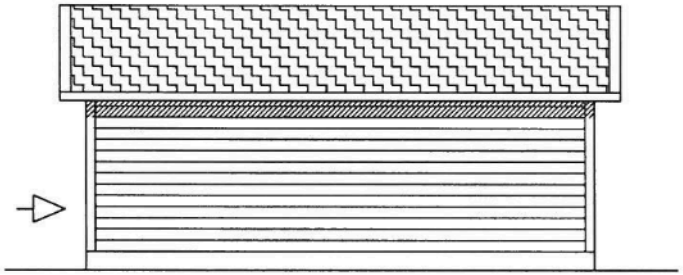


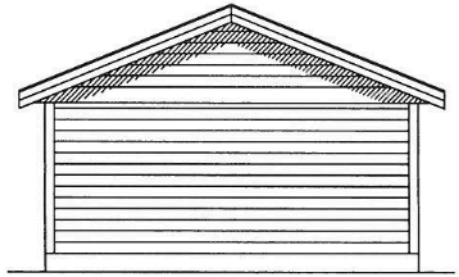
BINDINGSVERK 98mm
SNITT











NORGES GARASJENE	Byggherre: Else Marie Engåvoll			
GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 41111	Takvinkel: 22°	Dato: 30.03.11
A4 Precut	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 80 Fax:37 25 70 71 E-post: post@norgesgarasjene.no	Tegningsnr: NG5068a4Lfr	

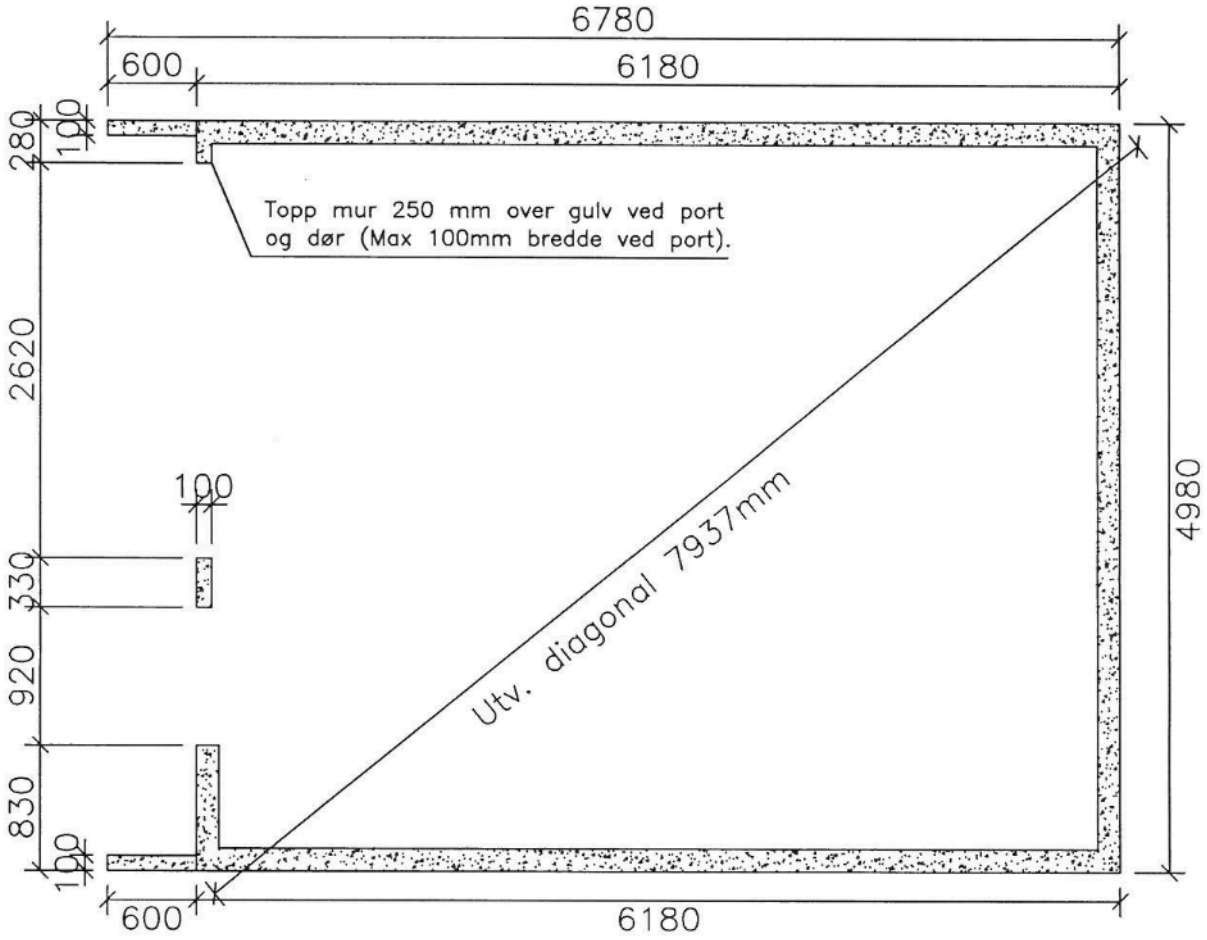
Tegningen er Grimstad Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Norges Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

A4

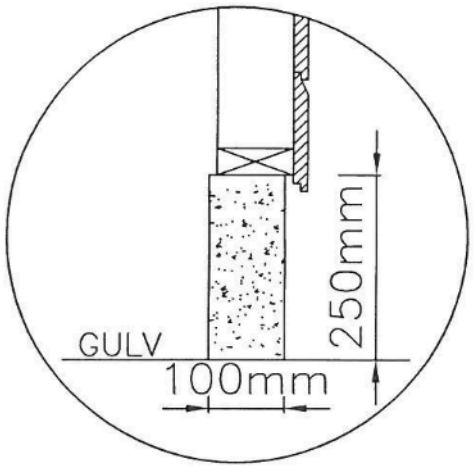
RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.
Brukes Leca-blokk **må murens bredde i side- og bakvegg** være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.
OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinnene.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.



DETALJ AV MUR VED PORT



NORGES GARASJENE	Byggherre: Else Marie Engåvoll		
GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: LLM
Gnr: Bnr:		Ordrenr: 41111	Takvinkel: Dato: 30.03.11
A4 Precut	Målestokk: 1:50	Tlf :37 25 70 80 Fax:37 25 70 71 E-post: post@norgesgarasjene.no	Tegningsnr: NG5068a4Lfr

Tegningen er Grimstad Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Norges Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Kopparleden 7708

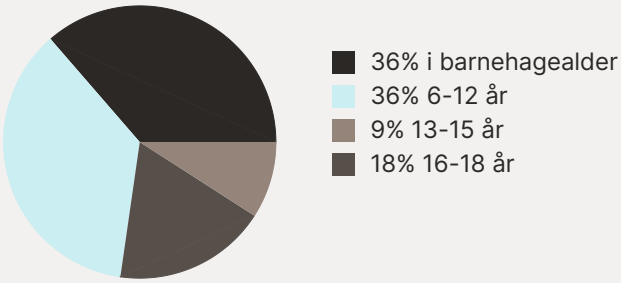
Offentlig transport

Engåvoll Linje 896	2 min 0.1 km
Os stasjon Linje R60	19 min 23.5 km
Røros lufthavn	33 min

Skoler

Os skole (1-10 kl.) 156 elever, 14 klasser	18 min 22.8 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	54 min 64.9 km

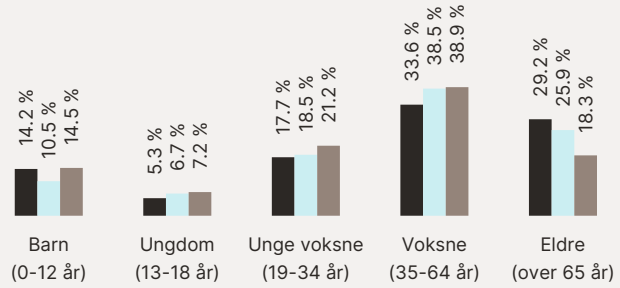
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Narjordet	116	66
Kommune: Os	1 855	1 091
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Os kommunale barnehage avd Tufsin... 5 barn	13 min 17 km
Dalsbygda barnehage (1-5 år) 17 barn	19 min 22.9 km
Os barnehage (1-5 år) 74 barn	19 min 22.9 km

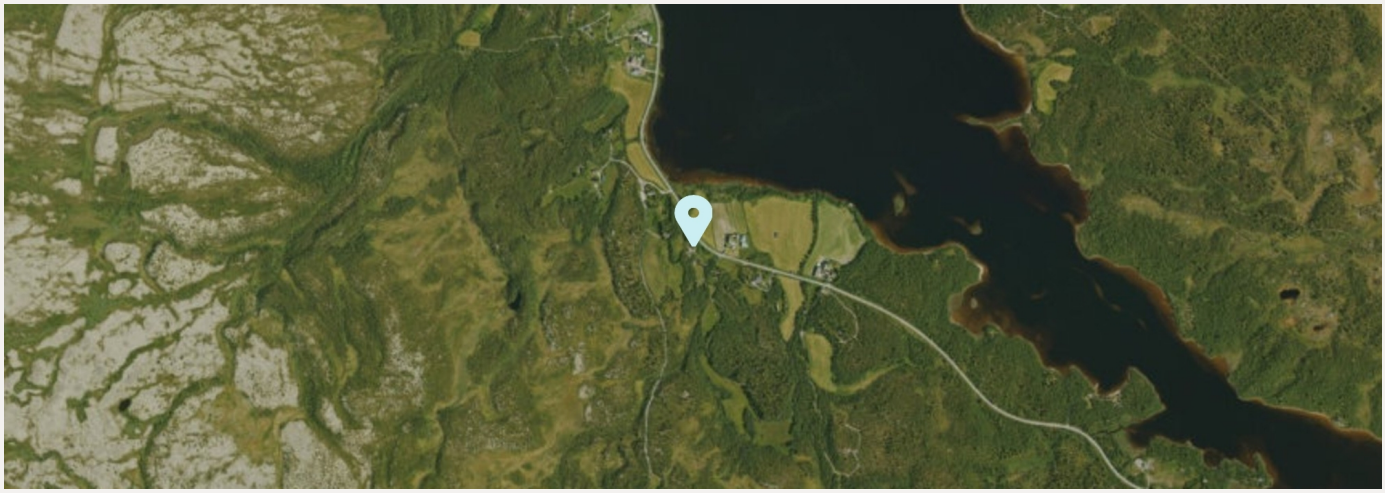
Dagligvare

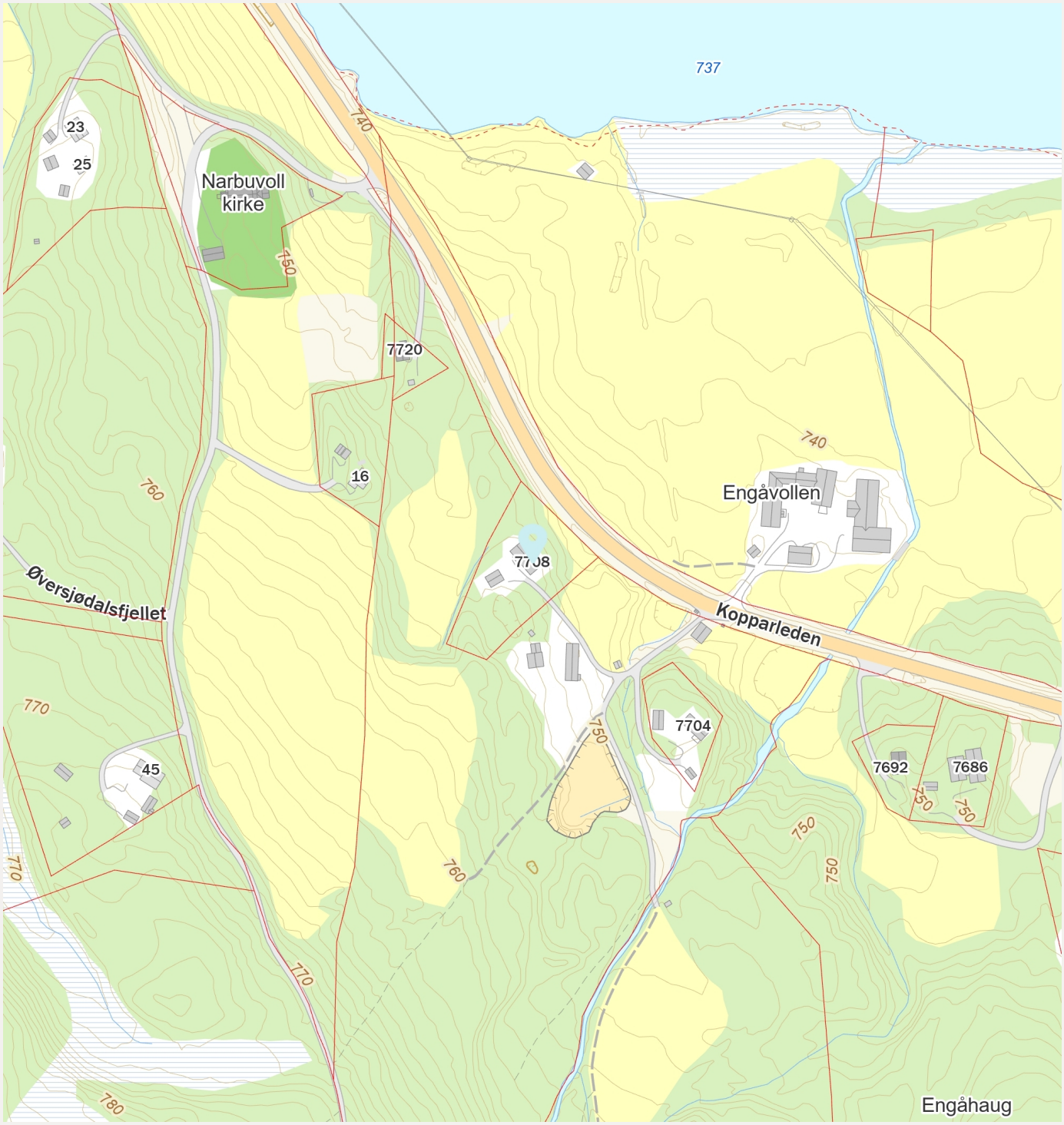
Nærbutikken Tufsingdal Søndagsåpent	12 min 16.3 km
Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 23.6 km

Sport

Tufsingdal fotballbane Ballspill	13 min 16.8 km
Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	18 min 22.6 km

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026