

Opplysninger om eiendommen

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde i Brumunddal. Kun et drøyt steinkast til Mørkved skole. Gårdsplass vendt mot Kongsvegen. Ca 2 km til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Detaljregulering: MØRKVED SKOLE Eldre reguleringsplan: NERKVERN NYHUS Kommuneplan:
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026 Kommuneplan igangsatt: Kommuneplanens arealdel 2024-2040

Om tomten

Eiet tomt på 1 340 m² som er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Brosteinsbelagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Enebolig

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert panelbord under vindu mot gårdsplass.

Tiltak

- Tiltak:
- Panelbord under vindu mot gårdsplass må monteres.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl og raft. Adkomst til loft fra luke. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Ved enkle fuktmålinger ble det målt normale verdier. Eier opplyser om at disse fuktmerkene er gamle.

Tiltak

- Tiltak:

- Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til missfaring/fuktmerker. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Vinduer,TG2

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Vinduer med varierende alder og utførelse. Hovedsakelig fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Det er ikke montert vanbrettbeslag.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for straktiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Vedlikeholdsarbeider bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong mot nord/ vest, med adkomst fra soverom i 2 etasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 93 cm. Vinterhage mot nord/ vest, med adkomst fra stue i 1. etasje. Konstruksjoner og overflater i treverk. Terrasse mot nord, vest og sør, med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Vinterhage er ikke ferdigstilt. Enkelte arbeider bærer preg av lite håndverkmessig utførelse.

Tiltak

- Tiltak:

- Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Lokal utbedring må utføres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Gulybelegg. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Malte glatte flater. Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte overflater bærer preg av bruksslitasje. Det mangler gulvlister og overgangslister enkelte steder.

Tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

*Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.**Vurdering av avvik:*

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

*Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.**Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

*Pipe i teglstein. Peis. Pipe i lettklinkerblokker. Peis.**Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på den ene pipa.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.

Rom Under Terreng,TG2

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak.

Innvendige trapper,TG3

Trapp av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Det er manglende rekkverk på trapp ned til kjeller. Overflater har noe bruksmerker.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres. Det anbefales å montere rekkverk på kjellertrapp.

Innvendige dører,TG2

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler feielist enkelte steder på dører. Det mangler propper til å tette skruerull i enkelte dørkarmer. Det er observert en skade på en dørkarm. Det mangler enkelte overgangslister.

Tiltak

- Tiltak:

- Noe vedlikeholdsarbeider må påregnes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Våtrom

Overflater vegger og himling,TG2

Fliser på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid er nært forestående eller oppnådd, Det er ingen synlige defekter i dag , men det anbefales å følge med på forholdet.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre våtrom. Nærmere undersøkelser anbefales.

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket. Fall er ikke tilfredsstillende. Motfall enkelte steder. Sprang i enkelte flisfuger. Sprekker/riss i fuger er registrert. Slitte misfargede fuger er registrert. Silikonfuge anbefales utskiftet i overgang gulv/ vegg. Halvparten av forventet brukstid er nært forestående eller oppnådd, Det er ingen synlige defekter i dag , men det anbefales å følge med på forholdet.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak, dette fungerer med dagens bruk, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av overflater. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Forventet levealder er nært forestående eller oppnådd, oppgraderinger må påregnes. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Risiko for lekkasjer øker med alder. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnische. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd. Baderomsinnredning har svellet.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilluft under dør.

Tiltak

- Tiltak:

- Tilluft må etableres for å lukke avviket.

Spesialrom

2. Etasje > Bad

Overflater og konstruksjon,TG3

Bad i 2. etasje er ikke i bruk. Det er klargjort for å utvides til et større bad. Oppussing må påregnes. Eier opplyser om at det er lagt klart vann- og avløpsrør inn i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fortsatt bruk av våtrommet frarådes med dagens tilstand. Oppgraderinger/ rehabilitering må påregnes.

Tiltak

- Tiltak:

- Våtrommet må rehabiliteres.

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom med parkettgolv, panel og glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ingen ventilering fra rommet.

Tiltak

- Tiltak:

- Etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert. Enkelte rør: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Tiltak

- Tiltak:

- Klamring av rør anbefales. Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

Ventilasjon,TG2

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å etablere flere lufteventiler.

Varmesentral,TG2

Oljefyr plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oljefyr i kjeller anbefales fjernet.

Tiltak

- Tiltak:

- Fjerne oljefyr.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 er plassert i teknisk rom. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ukjent, men eldre type er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Den eldste varmtvannsberederen har oppnådd forventet brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

- Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra alder kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger.

Branntekniske forhold,TG3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er et krav iht. forskrift til avhendingsloven Denne forskriften er strengere og gir avvik forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av bygningsdelen. - Røykvarsler - Brannslukningsapparat

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Kommentar:Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar:Det er montert røykvarsler i boligen med batteri. Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er et krav iht. forskrift til avhendingsloven. Denne forskriften er strengere og gir avvik etter dagens krav. Dette er ikke et avvik i gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av bygningsdelen.

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Det er ikke behov for strakstiltak.

Terrengforhold,TG2

Slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Synlige vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Synlig avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftninger må påregnes.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Dagens rominndeling og fasader stemmer ikke med de byggemeldte tegningene. ENeklte ombygginger er foretatt innvendig. Vinterhage er ikke inntegnet på fasadetegningene. Det foreligger ikke tegninger av kjelleren. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

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

Det er utført div tømmer, rørlegger og elektrikerarbeider.

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

Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra stue i kjeller. Vinduer på stue i kjeller er for små og sitter for høyt på veggen til å tilfredsstille dagens krav (TEK17) til rømningsvindu og rom for varig opphold. Nærmere undersøkelser og utbedringer må foretas.

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

De fremviste tegningene stemmer ikke med dagens garasje. Eier opplyser om at han har vært i kontakt med kommunen for å få ordnet dette. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

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

Enebolig

Standard :

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold :

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Uthus

Standard :

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold :

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Garasje

Standard :

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold :

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.