

Tronveien 4 2500 TYNSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 187 m²

BRA-i: 187 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30835>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

- Det ble påvist litt råte i 1 spikerslag på rekkverk i fremkant, samt råte i bunn av begge ytterhjørnestolper på rekkverket. I dag er det ikke umiddelbar fare for konstruksjonssikkerheten, men dette kan utvikle seg over tid.
- Rekkverket måles til 80 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Rekkverket svinger seg noe ut i fremkant, og kan med fordel festes bedre mot gulvkonstruksjon.
- Det er noe malingsavskalling på rekkverket.
- Trappen har kun 1 håndløper.

TG 3 er satt på grunn av noe råte i rekkverket.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Råteskadede deler bør utbedres. Dette vurderes å kunne utføres lokalt.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.
- Innfestingen på rekkverket anbefales undersøkt nærmere, og deretter utbedret.
- Det anbefales vedlikehold av rekkverket. Se gjerne utbedringer på rekkverksstolper i sammenheng med dette.
- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

- Takstigen er en stige av stål med bøyler over mønet uten forankring ned i konstruksjonen, og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

TG 3 som følge av dette

Anbefalte tiltak

- Takstigen må festes i konstruksjonen (topp og bunn).

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

- Det er ikke etablert rekkverk i trappen.
- Åpninger mellom trappetrinn er mer enn 10 cm.
- Det er ikke etablert håndløpere i trappen.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak

- Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet ved bruk. Kostnadsestimatet er satt for dette.
- Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for barn og dyr.
- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er av naturtomt og pukk/singel. Det er til dels flatt terreng, og til dels terrengfall bort fra grunnmur. Takvann føres til rørsystem under bakken.

-Det er noe saltutslag på åpne murer fra før drenering ble oppgradert. Fuktmålinger på vegger, samt ved hulltaking i påforet vegg viser ikke noe vesentlig fuktinnhold. Dagens drenering vurderes dermed å fungere tilfredsstillende.

-Det er delvis flatt terreng rundt boligen. Dette kan øke fuktbelastningen på drenering/grunnmur, og/eller at overflatevann ikke ledes tilfredsstillende ut fra grunnmur. Ingen tegn til dette i dag, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Taknedløpene er ikke tilstrekkelig ført ned i rør som fører under bakken. Dette kan medføre at vannet går ut på terrenget ved hjørner, og kan føre til økt fuktbelastning på drenering.

TG 2 på grunn av flatt terreng, og taknedløp som ikke er ført tilstrekkelig sammen med rør under bakken.

Anbefalte tiltak

-I dag er det ikke registrert noen vesentlig fukt i kjeller, og det vurderes at selv om terrenget er flatt, så er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Terrengjustering kan likevel vurderes for å lede eventuelt overflatevann tilstrekkelig bort fra bygningen, om det skulle være et problem med stående vann mot grunnmur. For å lukke avviket må det være godt fall ut rundt hele bygningen.

-Det anbefales at taknedløp og røroppstikk i bakken føres tilstrekkelig sammen, slik at takvannet ledes tilfredsstillende til rørsystemet.

Rom under terreng

Oppsummering

-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i hobbyrom. Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles det et tørt nivå i treverket.

-Det blir påvist noen mindre utslag på fukt i gulv, men dette er ikke av skadelig art. Slik fukt er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

-Noe saltutslag på åpne murer, som vurderes å komme fra før drenering ble oppgradert.

TG 2 på grunn av litt fukt i gulvene.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for noen tiltak i dag. Bruk egnede materialer ved eventuell legging av nye gulv.

Vinduer og dører: Eldre vindu og balkongdør

Oppsummering

-Balkongdøren har utvendig værslitasje og sprekker i treverket utvendig, samt noe malingsavskalling mot glass innvendig. Døren er fra byggeåret og slik slitasje er derfor påregnelig.

-Isolerglasset i balkongdøren er eldre enn 30 år, og det er derfor økt risiko for punktering av glass.

-Eldre kjellervinduer har værslitasje og sprekker i treverket utvendig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Jevnlig vedlikehold av dør og vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.

-Jevnlig kontroll av glass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

Yttervegger

Oppsummering

-Det er benyttet klosser/lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Slike avvik må sies å være normalt i Nord-Østerdalen, og er registrert forholdsvis ofte.

Taktekking

Oppsummering

-Det er observert rustdannelse på beslagene på taket.

-Det er noe mosegroing på østsiden ut mot sørenden.

-Vindskier og vannbord er til dels slitte/mosegrodd og det kan være noe råte i nedre del av noen vindskier.

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

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Rustdannelse forkorter levetiden på beslagene, og anbefales utbedret.

-Mose kan forkorte levetiden på tekkingen, og anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

-Det kan være behov for utbedring av vindskier og vannbord. Enten lokalt eller som utskifting av hele bord. Nærmere undersøkelser av omfang anbefales.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det er noe avrenning av sotvann fra sotluke.

-I hobbyrom registreres det en lengre vertikal sprekk/riss på pipa. Noe usikkert om dette forplanter seg inn i selve pipemuren. Krakeleringen kan ligge i selve pussen på pipa, og er ikke unormalt å se over tid.

-Pipemur over tak har noe krakelering, og det er sprekk i toppsteinen.

-Pipebeslaget har litt rust.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan være hensiktsmessig å etablere pipehatt for å forminske muligheten for inndriv i pipa, med påfølgende avrenning fra sotluke.
 - Risset i pipemuren i hobbyrom bør undersøkes nærmere.
 - Det kan være hensiktsmessig å utbedre krakelering i pipemur over tak før det utvikler seg, samt å utbedre toppsteinen.
 - Rustdannelse forkorter levetiden på beslaget, og anbefales utbedret.
-

Avløpsrør

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegg av eldre dato. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder på eldre rør.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre vannrør. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder på eldre rør.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

-Flere arbeider på anlegget mangler dokumentasjon/samsvarserklæring. Dette gjelder også dokumentasjon fra før 01-01-1999 og tilbake til byggeåret.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Boligen har delvis et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på 192 liter plassert på gulv i vaskekjeller. Det er avrenning til sluk i rommet.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

-Bemerk at berederen har ukjent alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Oppsummering av overflater

- Gulvet er lagt flatt med nedsenket nisje og lokalt fallforhold. Fall til sluket er svakt iht. referansenivået, og vann kan derfor renne sakte unna. Fallet måles til ca. 5 mm. Noe vann er påvist å bli stående igjen på gulvet ved vanntest.
- Inn mot nedsenket nisje fra flatt gulv er det et lite motfall på ca. 5 mm, som kan gjøre at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes tilfredsstillende mot sluket. Det bemerkes likevel at det er påvist tettesjikt med god høyde bak list under terskel på dør, slik at vannsikkerheten i rommet vurderes ivaretatt.
- Noen flisfuger på vegg i dusjsonen har litt krakelering (mindre riss) som ikke er uvanlig å se over tid.
- Det er registrert 1 sprukket flis øverst i hjørnet over klosettet av ukjent årsak.
- Enkelte fliser har hulrom under, men flisene sitter godt og det er ingen skader i fuger.

Anbefalte tiltak 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. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Kontroller overflater jevnlig. Det er ikke registrert behov for tiltak med tanke på krakelering i fuger, sprekk i flis og hulrom under flis i dag, men dette kan endre seg over tid. For å lukke avvik må sprekker/krakelering utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Den er smurt oppå klemringen i sluket. Denne utførelsen har usikker tetthet.
- Rørføring ved klosettet har ikke synlig membran, og har kun synlig tetting med silikonfugemasse mot gulv. Dette er en usikker løsning.
- Det vurderes at sluket ikke ble skiftet ved oppgradering av badet, og dette kan derfor ha usikker restlevetid.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Uten tilfredsstillende utførelse av membran under klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Det er viktig å rengjøre sluket ofte for å sørge for god avrenning.
- Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett.
- Overvåk tilstanden jevnlig. Eldre sluk av plast kan være utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Øvrig: Vaskekjeller/vaskerom

Oppsummering

- Vaskerommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, da det ikke er etablert tettesjikt.
- Ventilering forgår kun naturlig, og det er ingen tilluft til rommet. Dagens forskrifter stiller krav til mekanisk avtrekk i vaskerom.
- Fall til sluk vurderes derimot tilstrekkelig, slik at det blir god avrenning av eventuelt lekkasjevann. Skadepotensialet vurderes forminsket på grunn av plassering i kjelleretasjen.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard.

Anbefalte tiltak

- Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom må det foretas oppgraderinger. Dette kan koste opp mot 150 000 avhengig av hva som ønskes.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Oppsummering

-Kontrollen av loftet blir begrenset på grunn av blåseisolasjonen. Denne ligger løst over opprinnelig isolasjonslag, og vil dermed bli tråkket ned og får begrenset effekt om man går innover loftet i dag. Inspeksjonen er kun foretatt fra luken, og det er derfor lite grunnlag for å kontrollere ved gjennomføringer i taket. Det bemerkes at det også er litt vanskelig å kontrollere eventuell aktivitet fra skadedyr (mus o.l).

Det er ikke konkludert med tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll. Fra luken er det ikke registrert noen umiddelbare tegn på avvik.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å eventuelt etablere en gangbru eller lignende slik at en kontroll kan utføres uten å trække ned isolasjonen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:

-Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1. etasje og i kjeller, men disse endringene har endret bruken av rom i vesentlig grad. Ikke søknadspliktig tiltak.

-Det er foretatt fasadeendringer med tanke på plassering og størrelse på enkelte vinduer, som ikke er omsøkt. Dette gjelder også noen av de eldre vinduene i kjeller.

Garasje:

-Garasjen er byggemeldt, men tegningene er mangelfulle. Ikke vurdert med tanke på lovlighet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Bolig:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, uten frist for søknad om ferdigattest. På boliger oppført før 01-01-1998 er det ikke krav om ferdigattest.

Garasje:

-Kun byggemeldt. Bygget er oppført etter 01-01-1998, og da skal ferdigattest foreligge.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Kaasen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad** Telefon: **48033863**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **sk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Kaldloftet er kun begrenset kontrollert på grunn av blåseisolasjon.

-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tronveien 4, 2500 Tynset**

Kommunenr: **3427** Gårdsnr: **39** Bruksnr: **153** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1976** - Opplyst i tidligere salgsoppgave. Det står imidlertid 1977 i matrikkelrapport.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og det er støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med 2-lags glass, 3-lags glass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Taktekking, renner og nedløp ble skiftet. Vedovnen i 1. etasje ble skiftet.	Nei
2009	Garasjen ble oppført. Kilde: byggetillatelse. Det ble også masseutskiftet ved innkjørselen i den forbindelse.	Nei
2010	Badet ble oppgradert.	Nei
2011	Det ble foretatt renoveringsarbeid i gang og hobbyrom. Vinduet i hobbyrommet ble skiftet.	Nei
2011	Det ble lagt varmekabler i gang og hobbyrom. Utført av T2 Byggelektro DA. Samsvarserklæring er datert 08-03-2011.	Nei
2012/2013	Drenering ble skiftet, og det ble utført noe masseutskifting under terrassen. Det er lagt ned drenerør og rør for takvann. Noe renovering i kjeller ble også foretatt i etterkant, på grunn av skader etter vann i kjelleren før oppgradering av drenering.	Nei
2013	Kaldloftet ble blåseisolert.	Nei

2017	Hovedytterdør ble skiftet. Servantskapet på badet ble skiftet.	Nei
2018/2021	Vinduer ble skiftet i 1. etasje i 2018 og 2021, i forbindelse med renovering av rom. I den forbindelse ble det også skiftet noe kledning ved vinduene, samt lagt ny kledning fra ytterdør og rundt gavli mot nord. Entré, stue, kjøkken og gang ble renovert i 2018. Dette inkluderer ny kjøkkeninnredning og nytt elanlegg i rommene. Soverommene i 1. etasje ble renovert i 2021. Dette inkluderer også nytt elanlegg. Alle vegger utenom badet ble påisolert ved renoveringen. Det ble etablert en ny utekran ut fra vaskerommet. Terrassen ble utbedret i 2018 (skiftet noen skadde deler). Varmepumpa ble montert i 2018.	Nei
2024	Skiftet termostat på bad. Utført av Østa Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 05-12-2024.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhetsen. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	187	187	0	0	25
Garasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	218	187	31	0	25

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	96	96	0	0	25
Kjeller	91	91	0	0	0
Totalt m²	187	187	0	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	96	96	0	BRA-i: Stue, kjøkken, entré, trapperom, gang, 3 soverom, bad.	
Kjeller	91	38	53	BRA-i: Gang, hobbyrom.	BRA-i: 3 boder.
Totalt m²	187	134	53		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	31	0	31	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	0	31		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	31	0	31		

Kommentar til arealberegning

-Rombeskrivelser er etter dagens bruk av boligen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at fuktsikringen rundt boligen ble oppgradert i 2012, etter at det hadde vært vannskader i kjelleren. I egenerklæringen fra dette salget står det også at det er etablert dobbel drenering (drensrør og rør for takvann) og lagt varmekabler i dreksåpning (muligens i drensrørene under bakken) for å unngå at vann fryser. -Det er opplyst at det ble lagt fiberduk og singel rundt grunnmuren.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrengtet rundt boligen er av naturtomt og pukk/singel. Det er til dels flatt terreng, og til dels terrengfall bort fra grunnmur. Takvann føres til rørsystem under bakken. -Det er noe saltutslag på åpne murer fra før drenering ble oppgradert. Fuktmålinger på vegger, samt ved hulltaking i påforet vegg viser ikke noe vesentlig fuktinnhold. Dagens drenering vurderes dermed å fungere tilfredsstillende. -Det er delvis flatt terreng rundt boligen. Dette kan øke fuktbelastningen på drenering/grunnmur, og/eller at overflatevann ikke ledes tilfredsstillende ut fra grunnmur. Ingen tegn til dette i dag, men det gjøres oppmerksom på forholdet. -Taknedløpene er ikke tilstrekkelig ført ned i rør som fører under bakken. Dette kan medføre at vannet går ut på terrenget ved hjørner, og kan føre til økt fuktbelastning på drenering. TG 2 på grunn av flatt terreng, og taknedløp som ikke er ført tilstrekkelig sammen med rør under bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-I dag er det ikke registrert noen vesentlig fukt i kjeller, og det vurderes at selv om terrenget er flatt, så er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Terrengjustering kan likevel vurderes for å lede eventuelt overflatevann tilstrekkelig bort fra bygningen, om det skulle være et problem med stående vann mot grunnmur. For å lukke avviket må det være godt fall ut rundt hele bygningen. -Det anbefales at taknedløp og røroppstikk i bakken føres tilstrekkelig sammen, slik at takvannet ledes tilfredsstillende til rørsystemet.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller
Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det bresjø-/innsjøavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent. I tidligere salgsoppgave opplyses det om masseutskifting i innkjørsel og under garasje, med duk, isolasjon og pukk i 2009.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
-Det registreres 1 skråriss i grunnmur i den ene boden. Dette er ikke av omfattende grad, og er forholdsvis lite. Muren synes å være stabil i dette området, og tiltak vurderes ikke nødvendig. -Ingen skader i utvendig mur, men det er stedvis avskalling i slemmingen på muren. Dette kan vurderes utbedret, men det er kun et kosmetisk overflateavvik og vurderes ikke særlig omfattende.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er delvis innredet. Gulv har betong og belegg. Vegger mot terreng har i hovedsak pusset muroverflate og er påført og kledd med plater/panel i hobbyrom og gang. Rom er ventilert med klaffventiler på vegger og spalteventil i vindu.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
-Hobbyrom og gang ble pusset opp etter lekkasjer i drenering. Utført i etterkant av oppgradering av dreneringen.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i hobbyrom. Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles det et tørt nivå i treverket. -Det blir påvist noen mindre utslag på fukt i gulv, men dette er ikke av skadelig art. Slik fukt er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. -Noe saltutslag på åpne murer, som vurderes å komme fra før drenering ble oppgradert. TG 2 på grunn av litt fukt i gulvene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke behov for noen tiltak i dag. Bruk egnede materialer ved eventuell legging av nye gulv.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Det er oppført en terrasse ved inngangsparti og forbi stue. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over impregnerte trestolper ført ned i bakken. Det er etablert rekkverk av malt tre. Ned til terreng er det en trapp i impregnert trevirke med håndløper på 1 side.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Ukjent opprinnelig oppføringsår. Terrassen ble demontert og remontert ved dreneringsarbeid i 2012. -Noen utbedringer ble utført i 2018 (skifte av skadde bygningsdeler).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

-Det ble påvist litt råte i 1 spikerslag på rekkverk i fremkant, samt råte i bunn av begge ytterhjørnestolper på rekkverket. I dag er det ikke umiddelbar fare for konstruksjonssikkerheten, men dette kan utvikle seg over tid.
-Rekkverket måles til 80 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
-Rekkverket svinger seg noe ut i fremkant, og kan med fordel festes bedre mot gulvkonstruksjon.
-Det er noe malingsavskalling på rekkverket.
-Trappen har kun 1 håndløper.

TG 3 er satt på grunn av noe råte i rekkverket.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Råteskadede deler bør utbedres. Dette vurderes å kunne utføres lokalt.
-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.
-Innfestingen på rekkverket anbefales undersøkt nærmere, og deretter utbedret.
-Det anbefales vedlikehold av rekkverket. Se gjerne utbedringer på rekkverksstolper i sammenheng med dette.
-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.5 Vinduer og dører: Nyere vindu, hovedytterdør og innerdører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass i 1. etasje. 1 malt vindu med 2-lags glass i hobbyrom. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Hovedytterdøren ble skiftet i 2017. -Vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2018 og 2021. Rømningsvindu i hobbyrom ble satt inn i 2011. -Nyere innerdører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det er litt avskalling rundt dørhåndtak på noen innerdører i 1. etasje, men ikke av omfattende grad. Det anbefales litt flikking. -Vaskeromsdør tar i karm og anbefales justert. -Utover ovennevnte punkt er det ikke registrert avvik.	

6.6 Vinduer og dører: Eldre vindu og balkongdør



Beskrivelse	
-Malte/ubehandlede vinduer med koblet glass i kjeller. -Malt balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Balkongdør og vinduer med koblet glass vurderes fra byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Balkongdøren har utvendig værslitasje og sprekker i treverket utvendig, samt noe malingsavskalling mot glass innvendig. Døren er fra byggeåret og slik slitasje er derfor påregnelig.
- Isolerglasset i balkongdøren er eldre enn 30 år, og det er derfor økt risiko for punktering av glass.
- Eldre kjellervinduer har værslitasje og sprekker i treverket utvendig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlig vedlikehold av dør og vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Jevnlig kontroll av glass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

6.7 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har stående og liggende bordkledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det opplyses at i 2021 ble det skiftet ut noe kledning i forbindelse med innsetting av nye vinduer med annen størrelse enn opprinnelige vinduer, samt at det ble skiftet stående kledning på fasade fra hovedinngangsdøren, til og med gavlveggen mot nord.

-Veggene i 1. etasje er påisolert med 5 cm glava på innvendig side i forbindelse med renovering i 2018 og 2021. Dette inkluderer ikke badet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

-Det er benyttet klosser/lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft



Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldloft over boligen. Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er etterisolert med blåseisolasjon over opprinnelig mineralull/sydde matter. Det er luftespalter ved raft samt i gavler. Adkomst til loftet er via luke med stige i entreen. -Loftet ble etterisolert i 2013 ifølge tidligere salgsoppgave.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-IU	
-Kontrollen av loftet blir begrenset på grunn av blåseisolasjonen. Denne ligger løst over opprinnelig isolasjonslag, og vil dermed bli tråkket ned og får begrenset effekt om man går innover loftet i dag. Inspeksjonen er kun foretatt fra luken, og det er derfor lite grunnlag for å kontrollere ved gjennomføringer i taket. Det bemerkes at det også er litt vanskelig å kontrollere eventuell aktivitet fra skadedyr (mus o.l.). Det er ikke konkludert med tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll. Fra luken er det ikke registrert noen umiddelbare tegn på avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å eventuelt etablere en gangbru eller lignende slik at en kontroll kan utføres uten å trække ned isolasjonen.	

6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Renner og nedløp ble skiftet samtidig med takteking i 2008.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
-Det ble registrert deformasjon i 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng. TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Slike avvik må sies å være normalt i Nord-Østerdalen, og er registrert forholdsvis ofte.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen tegn på unormale forhold.	

6.11 Takteking



Slitasje i vannbord



Rustdannelse i beslag

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taktekingen ble lagt om i 2008 ifølge tidligere salgsoppgave.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2

-Det er observert rustdannelse på beslagene på taket.
-Det er noe mosegroing på østsiden ut mot sørenden.
-Vindskier og vannbord er til dels slitte/mosegrodd og det kan være noe råte i nedre del av noen vindskier.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rustdannelse forkorter levetiden på beslagene, og anbefales utbedret.
- Mose kan forkorte levetiden på tekkingen, og anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Det kan være behov for utbedring av vindskier og vannbord. Enten lokalt eller som utskifting av hele bord. Nærmere undersøkelser av omfang anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.12 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

-Takstigen er en stige av stål med bøyle over mønet uten forankring ned i konstruksjonen, og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

TG 3 som følge av dette

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Takstigen må festes i konstruksjonen (topp og bunn).

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måling i kjeller:

Det ble målt med laser i hobbyrom og gang uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.

Bodrommene er ikke vurdert med tanke på eventuelle skjevheter/høydeavvik da de er ment til lagring.

Måling i 1. etasje:

Det ble målt med laser i stue og 1 av soverommene uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

-Det er litt knirk i gulv i 1. etasje, men ikke av omfattende grad. Noen knirkelyder er påregnelig i eldre hus.

-Ingen unormale forhold er registrert utover dette.

6.14 Ildsted/Skorstein



Sprekk i toppstein



Riss/sprekk i pipe

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i hobbyrom.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i begge stuer.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

- Det er noe avrenning av sotvann fra sotluke.
- I hobbyrom registreres det en lengre vertikal sprekk/riss på pipa. Noe usikkert om dette forplanter seg inn i selve pipemuren. Krakeleringen kan ligge i selve pussen på pipa, og er ikke unormalt å se over tid.
- Pipemur over tak har noe krakelering, og det er sprekk i toppsteinen.
- Pipebeslaget har litt rust.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det kan være hensiktsmessig å etablere pipehatt for å forminske muligheten for inndriv i pipa, med påfølgende avrenning fra sotluke.
- Risset i pipemuren i hobbyrom bør undersøkes nærmere.
- Det kan være hensiktsmessig å utbedre krakelering i pipemur over tak før det utvikler seg, samt å utbedre toppsteinen.
- Rustdannelse forkorter levetiden på beslaget, og anbefales utbedret.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredning fra 2018 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Ingen unormale forhold registreres. Det kan gjerne fuges i noen skjøter på plater over benk, da disse har sprukket opp litt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

-Ingen unormale forhold registreres.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bolig:

-Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1. etasje og i kjeller, men disse endringene har endret bruken av rom i vesentlig grad. Ikke søknadspliktig tiltak.

-Det er foretatt fasadeendringer med tanke på plassering og størrelse på enkelte vinduer, som ikke er omsøkt. Dette gjelder også noen av de eldre vinduene i kjeller.

Garasje:

-Garasjen er byggemeldt, men tegningene er mangelfulle. Ikke vurdert med tanke på lovlighet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Bolig:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, uten frist for søknad om ferdigattest. På boliger oppført før 01-01-1998 er det ikke krav om ferdigattest.

Garasje:

-Kun byggemeldt. Bygget er oppført etter 01-01-1998, og da skal ferdigattest foreligge.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

-Det er godkjent rømningsvindu i hobbyrom, men vinduet har mer enn 1 meters høyde opp til brystning, og da bør det etableres fast installasjon på undersiden for sikker rømning.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig er det en malt tretrapp med åpne trinn.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

- Det er ikke etablert rekkverk i trappen.
- Åpninger mellom trappetrinn er mer enn 10 cm.
- Det er ikke etablert håndløpere i trappen.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.
TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet ved bruk. Kostnadsestimatet er satt for dette.
- Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for barn og dyr.
- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør er av plast. Stakepunkt er plassert på kloakkstammen i vaskekjeller, og staking kan også foretas i andre installasjoner med avløp. Det er offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

- Det vurderes at anlegget i hovedsak er originalt. Enkelte mindre utskiftninger kan være foretatt ved oppgradering av kjøkken og bad.
- Det er noe usikkert om sluket på badet ble skiftet ved oppgradering av badet, da det fremstår likt som sluket i vaskerommet i kjeller, som er av eldre dato. Rør som er koblet inn på sluket er av eldre dato.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegg av eldre dato. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder på eldre rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Synlige vannrør innvendig er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller. Det er offentlig vanntilknytning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Det vurderes at anlegget i hovedsak er originalt. Enkelte mindre utskiftninger kan være foretatt ved oppgradering av kjøkken og bad.

-Av kjente arbeider i regi av nåværende eier ble det etablert ny utekran med påfølgende rør til denne i 2021.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre vannrør. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder på eldre rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i den ene kjellerboden. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Varmekabler i gulv i forbindelse med oppgradering av gang og hobbyrom. Utført av T2 Byggelektro DA. Samsvarserklæring er datert 08-03-2011. -I tidligere salgsoppgave er det opplyst om at sikringsskapet fikk ny innmat i 2015. Dokumentasjon foreligger ikke. -Selger opplyser at elanlegget i 1. etasje ble fullt utskiftet i 2018 og 2021. Dette ble utført av en faglært elektriker, men ikke gjennom et firma. Dokumentasjon foreligger derfor ikke. -Feilsøkt gulvvarme på bad og byttet termostat. Utført av Østa Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 05-12-2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Flere arbeider på anlegget mangler dokumentasjon/samsvarserklæring. Dette gjelder også dokumentasjon fra før 01-01-1999 og tilbake til byggeåret. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Boligen har delvis et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i stue i 1. etasje.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpa opplyses montert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
-Det har vært foretatt service jevnlig ifølge selger. Siste service ble foretatt i august 2023 av Tynset Varmeservice AS.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent alder, men vurderes over 20 år.	
Størrelse	
192 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 192 liter plassert på gulv i vaskekjeller. Det er avrenning til sluk i rommet.	
-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Bemerk at berederen har ukjent alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og ventiler i vegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.24 Våtrom: Bad



Fallforhold. Referansenivå laser på gulv ved dør = 4 cm.



God høyde på membran under dørterskel.



Sprekk i flis.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Badet ble oppgradert i 2010 ifølge tidligere salgsoppgave. Overflater, tettesjikt og innredning vurderes skiftet ved oppgraderingen. Arbeidet er opplyst utført av bekjente av tidligere eier (ikke faglærte, men hadde erfaring med oppussing av bad tidligere).

-Det er imidlertid usikkert om sluket ble skiftet, da dette tyder på å være samme type sluk som sluket i vaskekjeller. Utførelsen av membranen mot sluket kan også antyde dette.

-Servantskapet ble skiftet i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Utførelse av membran i sluk.



Oppsummering av overflater

TG-2

- Gulvet er lagt flatt med nedsenket nisje og lokalt fallforhold. Fall til sluket er svakt iht. referansenivået, og vann kan derfor renne sakte unna. Fallet måles til ca. 5 mm. Noe vann er påvist å bli stående igjen på gulvet ved vanntest.
- Inn mot nedsenket nisje fra flatt gulv er det et lite motfall på ca. 5 mm, som kan gjøre at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes tilfredsstillende mot sluket. Det bemerkes likevel at det er påvist tettesjikt med god høyde bak list under terskel på dør, slik at vannsikkerheten i rommet vurderes ivaretatt.
- Noen flisfuger på vegg i dusjsonen har litt krakelering (mindre riss) som ikke er uvanlig å se over tid.
- Det er registrert 1 sprukket flis øverst i hjørnet over klosettet av ukjent årsak.
- Enkelte fliser har hulrom under, men flisene sitter godt og det er ingen skader i fuger.

Anbefalte tiltak 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. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Kontroller overflater jevnlig. Det er ikke registrert behov for tiltak med tanke på krakelering i fuger, sprekk i flis og hulrom under flis i dag, men dette kan endre seg over tid. For å lukke avvik må sprekker/krakelering utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Kan være et eldre sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Den er smurt opp på klemringen i sluket. Denne utførelsen har usikker tetthet.
- Rørføring ved klosettet har ikke synlig membran, og har kun synlig tetting med silikonfugemasse mot gulv. Dette er en usikker løsning.
- Det vurderes at sluket ikke ble skiftet ved oppgradering av badet, og dette kan derfor ha usikker restlevetid.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Uten tilfredsstillende utførelse av membran under klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Det er viktig å rengjøre sluket ofte for å sørge for god avrenning.
- Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett.
- Overvåk tilstanden jevnlig. Eldre sluk av plast kan være utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, klosett og infellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

-Ingen unormale forhold registreres.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Ingen unormale forhold registreres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

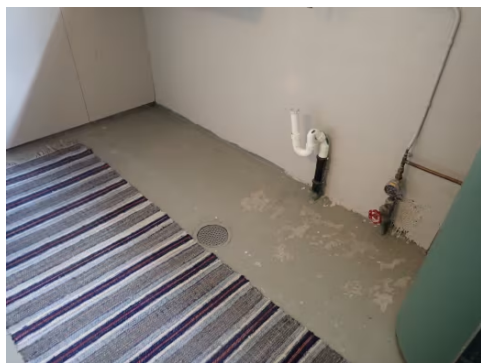
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Øvrig: Vaskekjeller/vaskerom



Oversiktsbilde

Beskrivelse

Det er etablert et enkelt vaskerom uten tettesjikt i kjeller. Gulv har malt betong og vegger har malte plater og malt mur. I himling er det panel. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Ventilering foregår naturlig og det er ingen tilluft til rommet. Sluket er av plast og fremstår av eldre årgang.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Vaskerommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, da det ikke er etablert tettesjikt.
- Ventilering foregår kun naturlig, og det er ingen tilluft til rommet. Dagens forskrifter stiller krav til mekanisk avtrekk i vaskerom.
- Fall til sluk vurderes derimot tilstrekkelig, slik at det blir god avrenning av eventuelt lekkasjevann. Skadepotensialet vurderes forminsket på grunn av plassering i kjelleretasjen.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom må det foretas oppgraderinger. Dette kan koste opp mot 150 000 avhengig av hva som ønskes.

6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje fra 2009 oppført i én etasje. Bygningen er oppført over grunnmur i betongstein og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

-Det blir registrert noe fukt i grunnmur i bakkant, i overgang gulv/vegg. Det gjøres oppmerksom på dette. Bygget er ikke videre tilstandsvurdert.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant