

Vestre Narjordet 43 2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2008
Enebolig BRA:	67 m ²
Enebolig BRA-i:	67 m ²
Sum alle bygg BRA:	238 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	67 m ²
Rapportdato:	28.10.2025 (Gyldig til 28.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

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. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten 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/36955>

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 TG2

- Yttervegger
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Trapp
- Vannledninger
- Våtrom: Bad:
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:

-Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Verksted:

-Kontor, verkstedhall og arbeidsrom er byggemeldt som lager. Dette vil si at rommene har endret bruk ut fra byggemeldte tegninger. Tiltak som dette er søknadspliktig. Det vil komme an på bruken av rommene om bruksendringer bør foretas.

Uthus og anneks:

-Kommunepakken inneholder situasjonstegninger av uthus og anneks. Arealenes lovlighet er ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

-Det foreligger ferdigattest for bolig og verksted. Disse er datert 30-11-2009 og 24-01-2007.

-Det foreligger ikke ferdigattest for anneks og uthus. Annekset må påregnes ferdigstilt før ferdigattest søkes.

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

-Det kan være krav om å etablere brannskille mellom verkstedhall og andre rom i bygget, men dette kommer an på bruken. Kontakt byggesakskontoret for nærmere vurdering.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

-Det er for små vinduer i loftsetasjen med tanke på krav til dagslysinnslipp i rom for varig opphold. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

-Det er ikke tilstrekkelig alternativ rømningsvei fra loftet. Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert oppholdsrom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.

-Det er takhøyde under 2,2 meter i det innredede loftsrommet innenfor soverommet. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommet f. eks. til soving.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

-Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.10.2025

Rapportdato
28.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arild Bjarkø**

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:

-Bemerk at konstruksjonen i vindfanget er utført med mulighet for et kaldloft/inspeksjonsloft over den flate himlingen. Hit er det ingen adkomst, slik at det kun er foretatt inspeksjon av synlige overflater innvendig.

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert iht. NS 3600, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Verkstedet er gitt en utvidet beskrivelse, og det er bemerket enkelte avvik ut fra utførelse og gitte opplysninger. Se eget punkt.

-Det bemerkes at annekset ikke er ferdigstilt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestre Narjordet 43, 2550 Os i østerdalen**

Kommunenr: **3430** Gårdsnr: **97** Bruksnr: **93** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2008** - Byggeåret er med bakgrunn i ferdigattest datert 2008. Bygget ble tatt i bruk i 2009 ifølge eier.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og reisverk. Vegger av reisverk er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv og bordtak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

Det henvises til byggebeskrivelse laget av eier for detaljert informasjon.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten 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 boenheten. 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	67	67	0	0	0
Uthus	12	0	12	0	0
Verksted	159	0	159	0	0
Totalt m²	238	67	171	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	47	0	0	0
Loft	20	20	0	0	0
Totalt m²	67	67	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	43	20	23
Totalt m²	43	20	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	BRA-i: Stue, kjøkken, bad, vindfang.	
Loft	20	20	0	BRA-i / ALH: Soverom/oppholdsrom, innredet loftsrom.	
Totalt m²	67	67	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		BRA-e: Bod.
Totalt m²	12	0	12		

Bygning: Verksted

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	130	0	130	0	0
Loft	29	0	29	0	0
Totalt m²	159	0	159	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	34	29	5
Totalt m²	34	29	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	130	130	0	BRA-e: Arbeidsrom, bad, kjøkken, verkstedrom.	
Loft	29	20	9	BRA-e: Arbeidsrom.	BRA-e: Lagerrom.
Totalt m²	159	150	9		

Bolig:

-Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tilleggsbygg:

-Deler av arealet på loft i verkstedet er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

-Annekset på eiendommen er ikke ferdigstilt. Det mangler bl.a. gulv, dører og vinduer, samt at taktekingen som er lagt vurderes midlertidig. Bygningen er ikke tatt med i arealoppsettet som følge av dette.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
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-0
Det er ingen drenering iht. opplysninger fra eier. Terrengget rundt boligen er med naturtomt og grus, og vurderes å ha godt fall ut.	
-Det registreres ingen unormale forhold. TG 0 er satt for terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende ringmur av isolerte elementer som er belagt med skiferstein.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
-Eier opplyser om byggegrunn av løsmasser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2+1-lags glass. -Ytterdører i malt utførelse. -Innvendig er det fyllingsdører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

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

-Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje. Normalt vedlikehold kan vurderes i årene som kommer.

6.4 Yttervegger



Oversiktsbilde.



Oversikt oppunder trekledning.

Type fasade

Tømmer, Stående kledning

Veggkonstruksjoner er oppført i tømmer og reisverk av tre. Vegger av reisverk er kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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 som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
-Det registreres delvis misfarging/sverting i fasadenes overflater. Eier har gjort et bevisst valg om å ikke overflatebehandle fasadene, og heller la de få en naturlig patina. Dette vil gi en beskyttelse mot vær og klima over tid, men det vil naturlig oppstå misfarging i ubehandlet trevirke, samt at overflatene slites raskere. Det er ikke registrert noen synlige skader.

TG 2 på grunn av at kledning har begrenset lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved eventuelle større utskiftninger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-Det kan vurderes ut fra eget behov/ønsker om fasader skal overflatebehandles. Ut fra dagens utførelse anbefales det å kontrollere overflater jevnlig, og eventuelt foreta vedlikehold om nødvendig. Det kan være nødvendig å utbedre luftingen bak trekledning om det ikke foretas overflatebehandling, slik at eventuell fukt kan tørke godt ut.

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Konstruksjon i delen med vegger av laftet tømmer er oppført av langsgående åser av rundtømmer. Det er skråhimling opp mot taket. Over åsene er det sperretak med 200 mm glava og overliggende vindsperre iht. fremlagt byggebeskrivelse. Det er også beskrevet luftespalte mellom sperretak og tekking. I vindfanget er det en lukket konstruksjon av skrå og flat himling med mulighet for et inspeksjonsloft. Hit er det ingen adkomst, slik at konstruksjonen kun er inspisert fra underliggende etasje. Oppbyggingen av taket er iht. byggebeskrivelse av samme type som resterende takkonstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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) -Det registreres ingen unormale forhold. -Bemerk at konstruksjonen i vindfanget er utført med mulighet for et kaldloft/inspeksjonsloft over den flate himlingen. Hit er det ingen adkomst, slik at det kun er foretatt inspeksjon av synlige overflater innvendig.	
TG-1	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp -Det registreres ingen unormale forhold.	
TG-1	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er av åstak og overliggende sperretak. I vindfanget er det kun sperretak. Det er beskrevet luftespalte mellom sperretak og tekking i fremlagt byggebeskrivelse. Utvendig registreres det synlige spalter ved gesims/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 unormale forhold.	

6.8 Taktekking

Type tekking	Torv, Tretak
Tømmerdelen av bygget har taktekking av torv med underliggende taktro, papp og torvplast. Vindfanget har tekking av bordtak med underliggende taktro og papp.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
-Det er noe mosegroing på torvhallstokker, samt litt mosegroing på bordtaket. Mosegroingen er ikke av omfattende grad, og det er ikke registrert skader. Normalt vedlikehold anbefales. -Ubehandlete vindskier anbefales vedlikeholdt.	

6.9 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-2
-Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst opp til pipe. TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ved byggeår var det ikke krav om takstige, men det kom et krav om dette på alle boliger fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst monteres. Takstiger skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen. Kravet gjelder for alle tak med helling, selv på torvtak.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
------	---

I 1. etasje er det støpt plate på mark. Gulv i stue, vindfang og kjøkken er oppforet med trekonstruksjon. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser i soverom/oppholdsrom på loft, samt stue og kjøkken i 1. etasje.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

-Det er en skjevhet i loftsetasjen på ca. 14 mm. Denne skjevheten er ikke merkbar, og er innenfor toleransekravet iht. NS 3600. Ikke unormalt at en etasjeskiller som er hengt inn i tømmervegger avviker noe i høyden, og det er ingen tegn på svikt.

6.11 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
-----------	---------

Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i stue.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

-Det er montert vedovn i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oversiktsbilde.

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

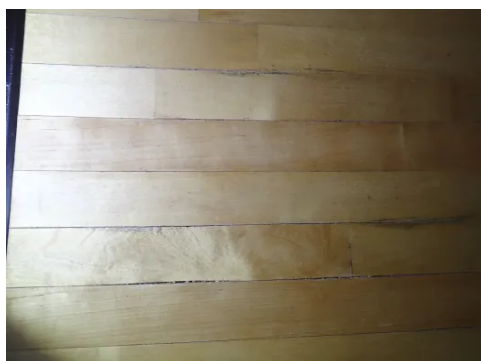
- Det er ingen ubrennbar plate på gulvet under sotluken.
- Pipemur og brannmur har noen mindre riss. Disse vurderes ikke av noen betydning, og tiltak er ikke nødvendig i dag.
- Det er et lite rennemerke fra sotluken som anses av mindre betydning. Det er montert pipehatt over pipe som skal gi skydd mot inndriv av nedbør.

TG 2 gis for manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm i horisontal avstand ut foran sotluka.

6.12 Kjøkken



Sprekker i benkeplate.



Skade i plasplate.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Innredning med fyllingsfronter av tre. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det plastplate på vegg.

- Benkeplaten bærer preg av noe fuktinntrekk og slitasje som følge av dette, da det er registrert oppsprekninger i overflaten.
- Det er noen skader i plastplate på vegg.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Innredning og overflater fungerer med dagens tilstand, men for å lukke avviket må benkeplaten utbedres eller skiftes, samt at skadde plastplater må skiftes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bolig:

-Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Verksted:

-Kontor, verkstedhall og arbeidsrom er byggemeldt som lager. Dette vil si at rommene har endret bruk ut fra byggemeldte tegninger. Tiltak som dette er søknadspliktig. Det vil komme an på bruken av rommene om bruksendringer bør foretas.

Uthus og anneks:

-Kommunepakken inneholder situasjonstegninger av uthus og anneks. Arealenes lovlighet er ikke vurdert.

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

Ja

-Det kan være krav om å etablere brannskille mellom verkstedhall og andre rom i bygget, men dette kommer an på bruken. Kontakt byggesakskontoret for nærmere vurdering.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

-Det foreligger ferdigattest for bolig og verksted. Disse er datert 30-11-2009 og 24-01-2007.

-Det foreligger ikke ferdigattest for anneks og uthus. Annekset må påregnes ferdigstilt før ferdigattest søkes.

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

Ja

-Det er for små vinduer i loftsetasjen med tanke på krav til dagslysinnslipp i rom for varig opphold. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

-Det er ikke tilstrekkelig alternativ rømningsvei fra loftet. Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert oppholdsrom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.

-Det er takhøyde under 2,2 meter i det innredede loftsrommet innenfor soverommet. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommet f. eks. til soving.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

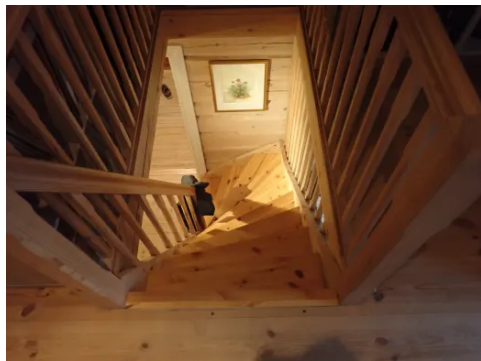
Nei

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.

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

Ja

-Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år gammelt.



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med åpne trinn. Håndløper er montert på 1 side, og rekkverket er av lakkert tre.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

- Det er kun 1 håndløper i trappen.
- Noen trinn har litt knirk. Det gjøres kun oppmerksom på dette.

TG 2 på grunn av at det kun er montert 1 håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Rensing av rør kan utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Det er privat avløp til septiktank.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

- Det registreres ingen unormale forhold.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige vannrør er av kobber og plast. Boligen har ifølge eier vannforsyning fra privat brønn som tar vann fra nærliggende bekk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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
-Det er ikke tatt vannprøver i senere år.	
TG 2 som følge av at det ikke er dokumentert vannkvalitet i senere år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket må vannkvaliteten dokumenteres.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert på badet. Boligen har delvis skjult el-installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble skiftet 3 taklamper, samt termostatt til gulvvarme på bad. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice AS. Samsvarserklæring er datert 20-06-2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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-1
-Installasjon ved byggeår ble utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 08-07-2009. -TG 1 er satt med bakgrunn i at alle samsvarserklæringer for kjente arbeider i boligen er fremlagt. Det er ikke registrert unormale forhold ved enkel kontroll av anlegget, men det bemerkes at undertegnede ikke er elfagmann. Om det ønskes en korrekt tilstand på anlegget, så må det foretas en utvidet elkontroll.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på 120 liter er plassert på baderomsgulvet. -Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.20 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde, våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med flislagt oppkant på vegger. Det er behandlet tømmer og malt panel på vegger. I himling er det malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (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)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Flatt gulv med lokalt fall til sluk målt til 15-18 mm. Det er god oppkant ved døren som sikrer god vannsikkerhet mot tilstøtende rom ved eventuelle lekkasjer i rommet.

-Vegger i dusjsone har tømmer, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. Forskriften NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet.

TG 2 som følge av at det er overflater som ikke tåler belastning av vann i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

-Det må fremdeles brukes dusjkabinett i rommet med dagens overflater på vegger i dusjsone. For å lukke avviket må det foretas oppgraderinger/etablering av tettesjikt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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	
-Vegger ved dusj har tømmer, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. Standarden NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen bak flis. Det er usikker restlevetid/videre tetthet. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Det må fremdeles brukes dusjkabinett i rommet med dagens overflater. For å lukke avviket må det foretas oppgraderinger/etablering av tettesjikt i våtsoner. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og enkel benkinnredning med overskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk. Det er spalteventil i vindu som tilluft, forutsatt at ventilen holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det vurderes unødvendig med hulltaking, da dusjsonen ligger på yttervegg, og det er påregnet bruk av dusjkabinett i rommet. Fuktsøk på overflater viser ingen tegn på skadelig fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Øvrig: Verksted, byggemåte og utvidet beskrivelse



Beskrivelse

Generell beskrivelse:

Verkstedbygg oppført over to plan. Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker, og det er støpt gulv i varm del. Veggkonstruksjon er delvis isolert og er oppført av reisverk. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en utvidet beskrivelse:

- Det er ikke etablert noen drenering iht. eier. Terrengt rundt bygget er av naturtomt og grus. I hovedsak er terrenget lagt med fall ut, men det er flatt terreng og et skrånende terreng med fall imot på langsiden mot boligen.
- Grunnmur er av lettklinkerblokker (u-blokk). I varm del er det et støpt betonggulv.
- Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass. Det er ruglete i overflaten på 1 vindu i verkstedhall etter bruk av smergelskive som har sprutet gnister ifølge eier.
- Bygningen har malt hovedytterdør.
- Verkstedhallen har sidehengslede porter av tre. Porten er misfarget, men har ingen synlige skader.
- Innvendig er det dører av tre.
- Yttervegger er oppført i reisverk. Delen med arbeidsrom, bad, kjøkken og kontor er isolert, mens verkstedhallen er uisolert. Fasader er utvendig kledd med stående panel. Det er en del misfarging/sverting i panelen, slik som på boligen. Kledningen ved isolert del er tettet med museklosser mot veggkonstruksjon, mens det ikke er etablert lufting bak kledning i verkstedhall.
- I verkstedhallen er det ukledd og uisolert skråhimling opp mot taket. I kontoret er det skrå og flat himling som er isolert. Over flat himling er det et kaldloft med adkomst via luke over trappereposet utenfor. Loftet er ikke innsisert. Bak knevegger er det loftsrom. Konstruksjonen er oppført av grove takstoler og er isolert mot varme rom. Det er opplyst om at det er en kuldebro i kneloftene, slik at det blir varmetap her. På vinterstid kan det synes utvendig at snøen på taket over disse smelter ifølge eier.
- Taket har saltaksform, og konstruksjonen er oppført av grove takstoler med overliggende sperretak og asfalt vindtettplater på oversiden. Utvendig er det etablert lufteventiler, samt spalter ved raft/gesims inn til konstruksjon/loft.
- Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Det blir registrert buling i nedløpsrør som symptom på frostspreng. Funksjonstest er ikke foretatt.
- Taket er tekket med papp. Det er noe mosegroing på vannbordene på taket, men ikke registrert synlige skader.
- Av utstyr på tak er det takstige og plattform i lakkert stål. Taket har vinkel på mer enn 27 grader, og da bør det også være etablert snøfangere, ettersom det kan oppholde seg personer på undersiden.
- Gulv i 1. etasje er en støpt betongplate i arbeidsrom, bad og kjøkken. Verkstedhallen har jordgulv. Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Ved visuell kontroll er det ikke registrert vesentlige skjevheter på gulv.
- Det er isolert stålpipeline i bygget. Av ildsted er det tilkoblet vedovn i arbeidsrommet i 1. etasjen.
- Det er et kjøkken i 1. etasje. Innredningen er med med glatte fronter. Benkeplate er med laminat. Det er oppvaskbenk i stål med nedfelt kum.
- Det er etablert røykvarsling og 3 stk brannslukningsapparat. Apparatene er mer enn 10 år gamle. Eier opplyser at det ikke er etablert brannvegg mellom verkstedhall og tilstøtende rom.
- I verkstedhall er det en åpen tretrapp med rekkverk av tre og håndløper på begge sider opp til loftsetasjen. Rekkverket anbefales forhøyet til minimum 90 cm.
- Det er avløpsrør av plast i boligen. Bygningen er tilknyttet privat avløp ført til septik. Kloakken i bygget er ikke luftet over tak.
- Det er innvendige vannrør av kobber. Stoppekran er plassert på badet.
- Bygningen har åpen el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på badet. Samsvarserklæringer for installasjon og utførte arbeider er fremlagt.
- Det er varmtvannsbereider på 120 liter fra 2006 plassert på badet. Det bemerkes at bereder nærmer seg sin forventede levetid.
- Rom ventileres naturlig med ventiler til friskluft. Kontoret ventileres kun fra verkstedhallen.
- Det er et bad i 1. etasje. Gulvet er flislagt og har god fall mot sluket som er av plast. Vegger har panel. Himling har panel. Av utstyr er det skyllekum i stål, dusjkabinett, klosett og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er ingen tilluftsventilering. Vegger i dusjsone har panel, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. Forskriften NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen bak flis. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.
- Overflater fremstår generelt med moderat og normal bruksslitasje iht. bruk og alder.

Det henvises til byggebeskrivelse laget av eier for detaljert informasjon.

6.22 Øvrig: Uthus, byggemåte



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført av reisverk. Fasader er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med skiferstein. Gulvet er av trebjelkelag.

6.23 Øvrig: Anneks, byggemåte



Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er midlertidig tekket med metallplater.

-Bygget er ikke ferdigstilt. Det mangler bl.a. gulv, dører og vinduer, samt at taktekingen som er lagt vurderes midlertidig. Tiltak er nødvendig for å ferdigstille bygningen.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral