

Sandvikveien 129 7900 RØRVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1990

BRA: 76 m²

BRA-i: 76 m²

Markedsverdi: kr 2 450 000,-



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

12

TG-2

11

TG-3

1

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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/31178>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer opprinnelig som åpningsvinduer, men fjernet innvendige hasper på hovedplan og fungerer nå som fastkarmvinduer. Ikke på soveromsvindu.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Midterste vindu på gavl 2. etg med punktert glass. Stedvis med noen fuktskjoder. Også med noe friksjon mot karm, men kunne åpnes og som rømningsvei. Vinduer med godt utvendig vedlikehold. Som innvendig ubehandlet kan det forekomme noen kondensskjolder.

Altandør med utvendige fuktskader, men fungerer. En av to ytterdører med tregghet mot karm og utettheter ved befarings.

Vinduer i vinterhage med råte i bunnen hvor det må forventes utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av altandør vil forlenge funksjonstid.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Fra terreng ikke noe å bemerke. Er ikke med lufting i gesimser eller bak takrenne, så ukjent angående funksjon lufting.

Ikke noe som tyder på at det er negative konsekvenser.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Fra terreng ikke noe vesentlig å bemerke og kan ennå fungere i mange år, men noen skjolder og mindre rust kan forekomme.

Er kappet nedre ender på inngang, noe som gjør det raskere utsatt for rust.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 80 cm.

Anbefalte tiltak

Redusere avstand mellom rekkverk i 2. etg som forebyggende tiltak og høyne til 90 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil i kjøkkenbenk.

Selger overtok anlegget som fungerer som ønsket og tømmes av kommunen. Ellers ikke noen kjennskap til utførelse når det gjelder utvendig anlegg.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Kontrolltype Kontrolldato

19.06.2024

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVE KONTROLL AV FRITIDSBOLIG MED ANNEKS

1 Anneks Moelvenbrakke

Bevegelig ledning var ikke av type egnet for formålet, jfr. FEL §37.

Gjelder opplegg til fastmontert kontakt over benk som er tilkoblet med bevegelig ledning og støpsel. Fast opplegg må legges opp.

2 Bad

Bevegelig ledning var ikke av type egnet for formålet, jfr. FEL §37.

Gjelder opplegg til fastmontert kontakt ved speil som er tilkoblet med bevegelig ledning og støpsel. Fast opplegg må legges opp.

3 Sikringsskap Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder montert stikkontakt inne i sikringsskapet

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og bemerkninger i forbindelse med kontroll.

Det anbefales lukking av avvik.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 15 mm i forhold ved dør til sluk. Vinduets plassering i dusj har ikke medført skader grunnet forheng rundt hele dusjen. Er mindre åpning i siliconfuge mellom gulv og vegg i dusj. Skyldes trolig litt sig i gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket ser ut til å være støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke fliser på alt som vurderes å være våtsoner og ellers stor usikkerhet angående bruk av membran grunnet alder. Med utenpåliggende rør.

Oppsummering av sanitærutstyr

Nedre nede servantskap med litt fuktskade mot dusj.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk startet ved enkel test. Er ikke med tilluft uten at vindu åpnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
27.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Bjørn Ingar Grunnan og Cecilie Hætta.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsaeter. Telefon: 40004460
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Sandvikveien 129, 7900 Rørvik

Kommunenr: 5060 Gårdsnr: 211 Bruksnr: 18 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1990
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen på 2418 m2 eiet tomt som fritidseiendom ca. 3-4 km fra Rørvik sentrum ligger for seg selv i landlige omgivelser ikke langt fra sjøen med vei til. Er med en del plen, singelbelagte områder rundt hovedbygg og uthus. Ellers godt opparbeidet og beplantet tilgrenset natur med varierende vegetasjon.

Bebyggelse som fritidsbolig på en og en halv etasje over støpt plate på mark bygd i ca. 1990 med to yttervegger av mur som pusset og malt og to vegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Tak med saltaks fasong, innredet i andre etasje. Taktekking av metallplater. Med større terrasse på gavli sammenbygd med terrassestue/vinterhage med skifergulv og peis av naturstein.

Mindre hus ved innkjørsel som to bodrom, ett innredet totalt på ca. 7 kvm. Er av enkel uisolert konstruksjon med taktekking av bølget blikk uten undertak. Noe av nyere dato, tekking utvendig malt og generelt i bra stand.

Bak boligen sammenbygd med uthus en vedbod på ca. 5 kvm. Den sammenbygd med opprinnelig Moelvenbrakke på 17 kvm satt på betongfundamenter på terreng. Er med utvendig liggende kledning, opprinnelig buet takkonstruksjon påsatt saltak i ettertid med tekking av metallplater. Takrenner av tre på en side. Gulvene noe som malte tregulv og malte plater, malt panel på vegger og buet himling av malte porøsplater. Er med eldre kjøkkeninnredning og komfyr. Avløp etablert, men bare med sommervann. Benyttes som to mindre bodrom og et mulig oppholdsrom. På baksiden påbygd et bodrom i 2016 på ca. 10 kvm, men delvis under målbar høyde. Er med tregulv, ellers enkel trekonstruksjon med utvendig liggende kledning. Taktekking av metallplater over undertak av presenning. Er med luke i gulv hvor det tilkobles sommervann for innredet brakkerom ved siden. Byggene med varierende vedlikeholdsbehov med omfang noe avhengig av ønsket tilstand.

Energiattest er basert på normal byggeskikk på boliger i 1990. Denne boligen med mindre isolasjon enn boliger da, derfor energiattest trolig litt for god.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Montert varmepumpe luft/luft.	Nei
2024	Skiftet takrenner og spillblikk. Bygd større altan.	Ja
2025	Malt fasader.	Ja

5. Verdivurdering

Markedsverdi:

kr 2 450 000,-

Type tomt:

Selveier

Tomteareal:

2 418 kvm

6. 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 boenhetsens 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 arealstandard (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)
Fritidsbolig.	76	76	0	0	32
Uthus.	32	0	32	0	0
Totalt m²	108	76	32	0	32

Bygning: Fritidsbolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	26	26	0	0	0
1. etasje	50	50	0	0	32
Totalt m²	76	76	0	0	32

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	29	26	3
Totalt m²	29	26	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	26	26	0	Løftstue, to soverom.	0
1. etasje	50	47	3	Vf, gang, kjøkken/stue, soverom, bad.	
Totalt m²	76	73	3		

Bygning: Uthus.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Bod, grovkjøkken, vedbod. Er også med et mindre frittstående uthus som to rom av enkel konstruksjon.
Totalt m²	32	0	32		

Kommentar til arealberegning

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)

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Ifølge tidligere rapport er det ikke etablert drenering grunnet godt drenerende grunnforhold.	
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-1
Ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen og mindre risiko for skader grunnet ingen rom under terreng.	

7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Grunnmur ser ut til å være av betong som utvendig malt.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Nesten ikke noe synlig av grunnmur grunnet terrasser og delvis mye tilfylt. På synlige områder ikke registrert tegn til svikt.	

7.3 Støttemur

Beskrivelse	
Med støttemur av betongblokker for område med vinterhage og altan.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Ikke noe vesentlig å bemerke. Nytt rekkverk skulle ordnes før salg.	

7.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med ny altan utenfor gavl stue sammenbygd med vinterhage. Av trekonstruksjon med spaltet dekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygd i 2025.	
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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ikke noe å bemerke.	

7.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass datert 1989. Ytterdører som beiset tredører. Altandør som malt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Altandør skiftet i 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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

Vinduer opprinnelig som åpningsvinduer, men fjernet innvendige hasper på hovedplan og fungerer nå som fastkarmvinduer. Ikke på soveromsvindu.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Midterste vindu på gavl 2. etg med punktert glass. Stedvis med noen fuktskader. Også med noe friksjon mot karm, men kunne åpnes og som rømningsvei. Vinduer med godt utvendig vedlikehold. Som innvendig ubehandlet kan det forekomme noen kondensskjolder.

Altandør med utvendige fuktskader, men fungerer.

En av to ytterdører med tregghet mot karm og utettheter ved befarig.

Vinduer i vinterhage med råte i bunnen hvor det må forventes utskiftninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av altandør vil forlenge funksjonstid.

7.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Murpuss

Langvegger som isolerte murvegger som pusset og malt. Gavler som trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

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?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Kledning hovedsakelig med bra stand.
Alt overflatebehandlet i 2025.

7.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loft innredet og benyttes som soverom med små vinduer og loftstue.

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?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Fra undersiden ikke registrert tegn til noe galt. Ukjent utførelse konstruksjon, men ifølge tidligere rapport med 15 cm isolasjon.

7.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Nye takrenner og spillblikk montert i 2025.
Nedløp satt på terreng med helning fra mur.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-0

7.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Med saltaks fasong som a-trakstoler.

Inspisert fra

Fra bakken

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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Fra terreng ikke noe å bemerke. Er ikke med lufting i gesimser eller bak takrenne, så ukjent angående funksjon lufting.
Ikke noe som tyder på at det er negative konsekvenser.

7.10 Takteking

Type teking

Metallplater

Taktekking av lakkerte metallplater mulig overflatebehandlet i ettertid.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av taktekking TG-2 Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Fra terreng ikke noe vesentlig å bemerke og kan ennå fungere i mange år, men noen skjolder og mindre rust kan forekomme. Er kappet nedre ender på inngang, noe som gjør det raskere utsatt for rust.	

7.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak TG-3 Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Det er ikke etablert noen takstige. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnader 10 000 - 50 000	

7.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Gulv hovedplan som støpt plate på mark. 2. etg som trekonstruksjon og en del av takkonstruksjon.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Gulvene ikke med større ujevnheter enn det som vurderes som naturlig og ingen konsekvenser for bruk av boligen. Med mindre svanke på stuegulv som kom like etter bygging grunnet komprimering av masser under. Vurderes som stabilt nå.

7.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Murpipe av tegloelementer som malt på hovedplan og pusset i 2.etg.. Ser ut til å være av naturstein over tak.

Er det montert ildsted?

Nei

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 bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Murpipe uten noe å bemerke. Med åpen rørørtilkobling grunnet fjerning av ovn. Ved montering av ovn anbefales kontroll av feievesen. Har ikke vært feiet i senere tid grunnet ingen.

7.14 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**

Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog med profilerte fronter av lakkert furu. Benkeplate med overflate av fliser. Med stekeovn med avtrekk over og oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Avtrekk fungerte ved enkel test. Har kommet langt i forventet funksjonstid om det er fra byggeår.

7.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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? Ikke kontrollert

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

Små vinduer på soverom 2, etg medfører begrenset lysforhold.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

To nye brannslukningsapparat.

7.16 Trapp

Beskrivelse

Trappa som åpen lakkert tretrapp med noe bratt utførelse som følge av plass.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverket måles til 80 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Redusere avstand mellom rekkverk i 2. etg som forebyggende tiltak og høyne til 90 cm.

7.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløp av plast til 4 kubikk septikk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørene tatt i bruk i 2004	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil i kjøkkenbenk. Selger overtok anlegget som fungerer som ønsket og tømmes av kommunen. Ellers ikke noen kjennskap til utførelse når det gjelder utvendig anlegg.	

7.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Vannrør tatt i bruk i 2004 i forbindelse med tilkobling av vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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

Stikkledning av plast med stoppekran i servantskap på bad fungerte.

7.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Kontrolltype Kontrolldato

19.06.2024

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVE KONTROLL AV FRITIDSBOLIG MED ANNEKS

1 Anneks Moelvenbrakke

Bevegelig ledning var ikke av type egnet for formålet, jfr. FEL §37.

Gjelder opplegg til fastmontert kontakt over benk som er tilkoblet med bevegelig ledning og støpsel. Fast opplegg må legges opp.

2 Bad

Bevegelig ledning var ikke av type egnet for formålet, jfr. FEL §37.

Gjelder opplegg til fastmontert kontakt ved speil som er tilkoblet med bevegelig ledning og støpsel.

Fast opplegg må legges opp.

3 Sikringsskap Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder montert stikkontakt inne i sikringsskapet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og bemerkninger i forbindelse med kontroll.

Det anbefales lukking av avvik.

7.20 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Med varmpumpe luft/luft montert i 2018

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Service utført i 2025.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpe skal normalt ha god stand.

7.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

115 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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

7.22 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalter i noen vinduer.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Dagens løsning tilfredsstiller ønsket funksjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Som mindre rom med fliser på gulvet med varmer, flis som vegger i dusjområde ellers panel over sokkelflis.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 15 mm i forhold ved dør til sluk. Vinduets plassering i dusj har ikke medført skader grunnet forheng rundt hele dusjen. Er mindre åpning i siliconfuge mellom gulv og vegg i dusj. Skyldes trolig litt sig i gulvet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket ser ut til å være støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke fliser på alt som vurderes å være våtsoner og ellers stor usikkerhet angående bruk av membran grunnet alder. Med utenpåliggende rør.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med åpen dusj med forheng, servantskap. Toalett og tilkobling for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Nedre nede servantskap med litt fuktskade mot dusj.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk startet ved enkel test. Er ikke med tilluft uten at vindu åpnes.	

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 kjøkkenbenk. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Rommet ikke jevnlig utsatt for fukt. Ved bruksendring kan oppfatning av tetthet endres med tanke på alder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

7.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant