

Jakob Malmos veg 10 A 7790 MALM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 138 m²

BRA-i: 135 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

25

TG-3

2

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, 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/27251>

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

Vinduer og dører: Kjellervinduer

Oppsummering

Det registreres råteskader i karmen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Kjellervinduer må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

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.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Godkjent takstige er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Kostnaden for utbedringen vil kunne fordeles 50/50 mellom Jakob Malmos veg 10A og 10B

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Alder på dreneringen er ukjent.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det er ikke mulig å kontrollere alle nedløpene pga balkong. Det registreres at nedløp på nedre del av boligen er ført over bakken og ut i skråningen nedenfor boligen. Det er derfor usikkert om nedløp på øvre side av boligen er ført til rør under bakken.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det bør om mulig kontrolleres om nedløp er ført til rør under bakken.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Deler av muren er ikke synlig pga snø, men synlige deler bærer ikke preg av skjevheter.

Muren er mosegrodd.

Anbefalte tiltak

Kontroll av snødekte deler anbefales utført når det er mulig.

Mose anbefales fjernet.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bedre ventilering bør etableres.

Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «Drenering».

Vinduer og dører: Vinduer og dører fra 2015

Oppsummering

Dør til utvendig bod tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer og dører: Innvendige dører

Oppsummering

Enkelte dører er slitte.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vridere er løse/har slarke og låsekasser er trege.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringer av vridere og låsekasser anbefales.

Yttervegger: Vegg til takoverbygd biloppstillingsplass

Oppsummering

Vegg på støttemur har synlig skjevhet/ helling.

Dette er en vegg uten tilknytning til innvendig del av boligen, og punkt om musetetting er ikke relevant.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det opplyses om at det registreres en del fjær og en død småfugl på loftet. Fuglen har sannsynligvis kommet inn via åpning ved raft.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres på loftet forbedres.

Tiltak for å unngå at småfugl kommer inn på loftet anbefales utført.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Anbefalte tiltak

Mose på taket bør fjernes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk i gulv.

Ved enkel nivellering på stue og kjøkken registreres det et avvik i horisontalplanet på ca 16 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Kun deler av pipe er synlig fra denne boenheten, de sider som er synlige er ikke tildekket.

Skorstein er delvis innkledd med sponplate i trapperom til kjeller.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Det registreres ikke avvik på pipebeslag fra bakkenivå, men en slik inspeksjon har sine begrensninger og uoppdagede avvik som ville vært oppdaget ved en inspeksjon fra taket kan ikke utelukkes.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det henvises til rapport fra brann/feierevesen for utfyllende informasjon.

Anbefalte tiltak

Sponplate som delvis kler inn pipen må fjernes.

Med tanke på pipens alder kan det ikke utelukkes behov for en rehabilitering i nær fremtid.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje.

En skuffefront mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ny skuffefront bør skaffes.

Noe vedlikehold må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerer som tiltenkt.

Det opplyses om at knapper på ventilator er erstattet med skruer.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nye knapper bør om mulig monteres på ventilator.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp til loft

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Alder på avløpsrør er ukjent. TG-2 settes på grunn av det. Det er ikke registrert avvik på avløpsrørene.

Anbefalte tiltak

Alder på avløpsrør bør kontrolleres om mulig, og jevnlige kontroller anbefales utført da alder er ukjent.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeår, og det er ukjent alder på vannrør som er skiftet. Vannrør fra byggeår har nådd en alder der risikoen for skader øker. Dette kan også være tilfelle for kobberløpene da alder på disse er ukjent.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Stoppekran er plassert på kjellerbod.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et svakt trykkfall.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Årsak til trykkfall bør kontrolleres.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon på at det er gjennomført elkontroll.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er ikke opplyst hva kurs nr 9 går til.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og enkelte arbeider mangler samsvarserklæring, samt at kursfortegnelsen ikke er oppdatert. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventil til rom med sluk.

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Bereder passerer 20 år i uke 27 i 2025, så den er snart 20 år gammel.

Anbefalte tiltak

Drypplekkasje må repareres.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Sluk er plassert under dusjkabinett så måling helt fram til sluk var ikke mulig.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det bør etableres bedre fall mot sluk.

Årsak til knirk bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og utelukke skader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Rørgjennomføring i gulv er kun tettet med fugemasse / silikon.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og kontrolleres.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft og mekanisk avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft.

Det bør kontrolleres om det er tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene i resterende etasjer.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler i kjeller. Røykvarslere forøvrig er ikke funksjonstestet.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.2.2025

Rapportdato
21.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Espen Hatlinghus

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult Norge AS Epost: tommy.berg@norconsult.com
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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: Jakob Malmos veg 10 A, 7790 Malm

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 707 Bruksnr: 166 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1955 - Byggeår er noe usikkert, tegninger er datert 1947. I et tidligere salg av boligen er 1955 benyttet som byggeår. Dette er funnet i annonse på Finn.no - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags glass og kobla glass.

Eldre bolig der det er foretatt en del renoveringer, men det er fortsatt en del gamle, slitte bygningsdeler/overflater med behov for tiltak i boligen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Skiftet bordkledning, vinduer og dører i yttervegger. Antatt utført rundt 2015 da glass i vinduer og dører er stemplet 2015. Ut over dette foreligger ingen opplysninger om øvrige tiltak.	Nei

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 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 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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	37	37	0	0	0
1. etasje	43	40	3	0	42
2. etasje	41	41	0	0	0
Loft	17	17	0	0	0
Totalt m²	138	135	3	0	42

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	37	0	37		Gang, 3 boder og vaskekjeller.
1. etasje	40	40	0	Gang, trapperom, stue og kjøkken.	
2. etasje	41	39	2	Gang, trapperom, 3 soverom og bad.	Plassbygde garderober.
Loft	17	0	17		Uinnredet loftsrom.
Totalt m²	135	79	56		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Ekstern/utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er utført arbeid på dreneringen etter byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
Alder på dreneringen er ukjent. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det er ikke mulig å kontrollere alle nedløpene pga balkong. Det registreres at nedløp på nedre del av boligen er ført over bakken og ut i skråningen nedenfor boligen. Det er derfor usikkert om nedløp på øvre side av boligen er ført til rør under bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det bør om mulig kontrolleres om nedløp er ført til rør under bakken. Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes. For videre omtale se "rom under terreng".	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Deler av muren er ikke synlig pga snø, men synlige deler bærer ikke preg av skjevheter.	
Muren er mosegrodd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll av snødekte deler anbefales utført når det er mulig.	
Mose anbefales fjernet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bedre ventilering bør etableres.

Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «Drenering».

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
------	---------

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Balkongen er sannsynligvis etablert samtidig som boligen fikk ny bordkledning. Antatt i ca 2015. Det informeres om at dette ikke er fastslått med sikkerhet.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
---	----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
---	----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
--	-------------

Det registreres mose og svertesopp på rekkverk og kantbjelke.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Overflatebehandling må påregnes.

Det opplyses om at store deler av balkongen var snødekt, så inspeksjonen er begrenset av dette. Oppdagete avvik kan derfor forekomme og en nærmere kontroll anbefales utført når balkongen er snøfri.

6.6 Vinduer og dører: Kjellervinduer

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres råteskader i karmen.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjellervinduer må skiftes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og dører fra 2015

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør med glass.	
Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er datostemplet 2015. Det er derfor sannsynlig at disse ble montert i ca 2015.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Dør til utvendig bod tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.8 Vinduer og dører: Innvendige dører

Beskrivelse	
Innvendige slette dører.	
Innvendige fyllingsdører.	
Innvendige plassbygde dører i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte dører er slitte.	
Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Enkelte vridere er løse/har slarke og låsekasser er trege.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Utbedringer av vridere og låsekasser anbefales.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader er rehabilitert, årstall for dette er ikke kjent men det antas å være foretatt rundt 2015 da vinduer og dører i yttervegger er fra dette tidspunktet.	
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
Det er få plasser kledningen kan kontrolleres med tanke på musetetting og lufting. Der dette var mulig ble det ikke registrert avvik.	
Overflatebehandling må påregnes i nær fremtid.	

6.10 Yttervegger: Vegg til takoverbygd biloppstillingsplass

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Veggen til takoverbygd biloppstillingsplass er sannsynligvis etablert i 2015 ifm bytte av bordkledning.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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-2
Vegg på støttemur har synlig skjevhet/ helling.	
Dette er en vegg uten tilknytning til innvendig del av boligen, og punkt om musetetting er ikke relevant.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Det opplyses om at det registreres en del fjær og en død småfugl på loftet. Fuglen har sannsynligvis kommet inn via åpning ved raft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres på loftet forbedres.	
Tiltak for å unngå at småfugl kommer inn på loftet anbefales utført.	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Det observeres ingen skader på renner og nedløp, men det var oppholdsvær på befaringsdagen så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	
En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det er nedbør for å være sikker på at det ikke er uoppdagede lekkasjer.	

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
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 var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken og fra loftet.	

6.14 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Dette er årsak til at TG-2 er satt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket bør fjernes.	

6.15 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?	Nei
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.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Godkjent takstige er etablert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Kostnaden for utbedringen vil kunne fordeles 50/50 mellom Jakob Malmos veg 10A og 10B	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres stedvis knirk i gulv.	
Ved enkel nivellering på stue og kjøkken registreres det et avvik i horisontalplanet på ca 16 mm.	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe med lufteløp. Pipa står i delingsvegg mellom boenheter og sotluke er plassert i 10B.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stuen i 1. etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert 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-2
Kun deler av pipe er synlig fra denne boenheten, de sider som er synlige er ikke tildekket. Skorstein er delvis innkledd med sponplate i trapperom til kjeller. Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun innsisert fra bakken. Det registreres ikke avvik på pipebeslag fra bakkenivå, men en slik inspeksjon har sine begrensninger og uoppdagede avvik som ville vært oppdaget ved en inspeksjon fra taket kan ikke utelukkes. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det henvises til rapport fra brann/feierevesen for utfyllende informasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sponplate som delvis kler inn pipen må fjernes. Med tanke på pipens alder kan det ikke utelukkes behov for en rehabilitering i nær fremtid.	

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje. En skuffefront mangler.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Ny skuffefront bør skaffes. Noe vedlikehold må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerer som tiltenkt.	
Det opplyses om at knapper på ventilator er erstattet med skruer.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Nye knapper bør om mulig monteres på ventilator.	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Undertegnede har kun mottatt tegninger av 1. etasje.	
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?	Ja
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft.	
Det bør kontrolleres om det er tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene i resterende etasjer.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler i kjeller. Røykvarslere forøvrig er ikke funksjonstestet.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er over 10 år.	

6.20 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.22 Trapp: Trapp til loft

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er på et tidspunkt skiftet, ukjent når dette er utført. Delvis oppmeislet golv i en bod, dette i forbindelse med nye avløpsrør, golv i denne boden er ikke pusset igjen.	
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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Alder på avløpsrør er ukjent. TG-2 settes på grunn av det. Det er ikke registrert avvik på avløpsrørene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alder på avløpsrør bør kontrolleres om mulig, og jevnlige kontroller anbefales utført da alder er ukjent.

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
-------------	--------------

Synlig vanninntak i plast, innvendige vannrør i kobber, noe galvaniserte rør fra byggeåret i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Vanninntaket i kjeller er skiftet, men det er ukjent når.

Deler av vannrør er skiftet fra galvanisertrør til kobber rør. Når dette ble utført er ukjent.

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?	Ja
---	----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
---	----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør er fra byggeår, og det er ukjent alder på vannrør som er skiftet. Vannrør fra byggeår har nådd en alder der risikoen for skader øker. Dette kan også være tilfelle for kobberrørene da alder på disse er ukjent.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Stoppekran er plassert på kjellerbod.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et svakt trykkfall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Årsak til trykkfall bør kontrolleres.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny kurs til utvendig stikk varmepumpe. Samsvarserklæring foreligger.	
Byttet lampe i vaskekjeller. Samsvarserklæring foreligger.	
Det er skiftet til automatsikringer, men det er ukjent når.	
Om det er gjort arbeider ut over dette er ukjent.	
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?	Ja
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon på at det er gjennomført elkontroll. Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. Det er ikke opplyst hva kurs nr 9 går til. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og enkelte arbeider mangler samsvarserklæring, samt at kursfortegnelsen ikke er oppdatert. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
Varmpumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Det er etablert rør fra trykkventil til rom med sluk.

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Bereder passerer 20 år i uke 27 i 2025, så den er snart 20 år gammel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drypplekkasje må repareres.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.28 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ventilasjonen tilfredsstiller kravene på referansetidspunktet.

6.29 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renovert etter byggeår, men det er ukjent når.

Våtromsplater ved/bak dusjkabinett er skiftet etter dette igjen. Ukjent når.

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?

Nei

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?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluk er plassert under dusjkabinett så måling helt fram til sluk var ikke mulig. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres knirk i gulvet.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det bør etableres bedre fall mot sluk. Årsak til knirk bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og utelukke skader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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
Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørgjennomføring i gulv er kun tettet med fugemasse / silikon. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og kontrolleres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og et dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft og mekanisk avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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 soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Krypkjeller

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

6.31 Toalettrom

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant