

Jakob Malmos veg 10 B 7790 MALM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 137 m²

BRA-i: 134 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

20

TG-3

3

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/27252>

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 fra byggeår

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass.

Det registreres råteskader i karmer.

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er heller ikke mulig å måle helt bort til sluk da denne er plassert under dusjkabinett.

Ved en lekkasje fra vaskemaskin vil ikke lekkasjevann nå sluk da den delen av rommet er lavere enn resten av rommet. Det er i tillegg en høy terskel som skiller de to delene av badet.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv ved vaskemaskin.

Det registreres skade i nedre del av våtromsplateskjøt mellom servant og dusjkabinett.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele rommet, også den delen vaskemaskinen er plassert på. Der må det i tillegg tilordnes adkomst til sluk for eventuelt lekkasjevann.

Utbedring av fuktskadde våtromsplater må påregnes.

Forholdet med bom i flis og sprekker i flisefuger må overvåkes over tid for å se om forholdene er under utvikling eller om de er stabile. Eventuelle tiltak vurderes om forholdene viser seg å være under utvikling (om flisefuger sprekker opp mer og om fliser løsner).

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke utsette overflater for fritt vann

Utbedringskostnader overflater: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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».

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette skyldes sannsynligvis at fundamenteringen er for dårlig og siger/beveger seg, men det understrekes at dette ikke er fastslått med sikkerhet. Dette kan på sikt føre til konstruksjonssvikt, og må utbedres.

Rekkverket og kantbjelke har symptom på skader (mose og/eller svertesopp/fuktmerker) som tilsier behov for tiltak.

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.

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

Anbefalte tiltak

Årsak til skjevheter må avdekkes med sikkerhet og utbedres for å unngå fremtidig konstruksjonssvikt.

Balkongen må rettes opp.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer og dører skiftet i ca 2015

Oppsummering

Vindu på det ene soverommet lot seg ikke lukke. Dette er årsak til at TG-2 settes.

Anbefalte tiltak

Justeringer anbefales.

Vinduer og dører: Innvendige dører.

Oppsummering

Enkelte dører er slitte.

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

Enkelte vridere og låsekasser er trege og/eller løse.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Låsekasser/vridere må smøres/justeres/festes eller skiftes.

Yttervegger: Vegg til takoverbygd biloppstillingsplass

Oppsummering

Vegger 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

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

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

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.

Tiltak for å hindre småfugl i å komme 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 17 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.

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/feiervesen for utfyllende informasjon.

Anbefalte tiltak

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. Det opplyses om at det er festet en bit gulvbelegg i front av kjøkkenet ved kjøkkenvasken. Om det er skader bak dette er ukjent.

Det registreres noe skader på laminatgulvet på kjøkkenet, men det skyldes ikke fukt. Det måles ingen fukt ved søk med kapasitiv fuktmåler på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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.

Trappevange er ikke festet til vegg så trappen heller noe inn/ned mot vegg.

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trappevange må rettes opp og festes til vegg eller understøttes.

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 avløpsanlegget er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert umiddelbare behov for tiltak, men da alder på anlegget er ukjent anbefales det jevnlig kontrollert for tidligst mulig å avdekke eventuelle avvik som kan oppstå pga alder.

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 kobberrørene da alder på disse er ukjent.

Hovedstoppekran er plassert oppunder himling i berederbod kjeller.

Det registreres irr på enkelte rørkoblinger.

Små deler av rørstrekk er uisolerte i kjelleren, og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

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

Koblinger med irr bør observeres jevnlig eller skiftes.

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

Elektrisk

Oppsummering

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.

Det mangler dokumentasjon på deler av anlegget.

Det er ikke opplyst hva kurs nr 6 går til.

Deler av anlegget er meget gammelt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

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.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Baderomsplater er satt ned på gulv.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluk og membran anbefales utført når det er mulig.

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.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

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 brannslukkingsutstyr 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

Brannslukkingsapparat 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 B, 7790 Malm

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 707 Bruksnr: 167 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	42	39	3	0	40
2. etasje	41	41	0	0	0
Loft	17	17	0	0	0
Totalt m²	137	134	3	0	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	37	0	37		Gang, vaskekjeller og 3 boder.
1. etasje	39	39	0	Gang, trapperom, kjøkken og stue.	
2. etasje	41	39	2	Gang, trapperom, 3 soverom og bad.	Plassbygde garderobeskap.
Loft	17	0	17		Uinnredet loftsrom.
Totalt m²	134	78	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 foretatt arbeider 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?	Ja
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	
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. 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	
Terreng 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

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?	Ja
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

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette skyldes sannsynligvis at fundamenteringen er for dårlig og siger/beveger seg, men det understrekes at dette ikke er fastslått med sikkerhet. Dette kan på sikt føre til konstruksjonssvikt, og må utbedres.

Rekkverket og kantbjelke har symptom på skader (mose og/eller svertesopp/fuktmerker) som tilsier behov for tiltak.

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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak til skjevheter må avdekkes med sikkerhet og utbedres for å unngå fremtidig konstruksjonssvikt.

Balkongen må rettes opp.

Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Vinduer og dører: Kjellervinduer fra byggeår

Beskrivelse

Kjellervindu med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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 blir påvist spekk i vindusglass.

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 skiftet i ca 2015

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør med glass.	
Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, ytterdør og heve/skyvedør er skiftet i ca 2015, basert på datostempling i vinduer.	
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
Vindu på det ene soverommet lot seg ikke lukke. Dette er årsak til at TG-2 settes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer 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 og låsekasser er trege og/eller løse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Låsekasser/vridere må smøres/justeres/festes eller skiftes.

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

Bordkledning

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
Vegger 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
Det er adkomst til loft via trapp fra bad i 2. etasje.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet 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. Tiltak for å hindre småfugl i å komme 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 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen 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/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-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

Det registreres stedvis knirk i gulv.

Ved enkel nivellering på stue og kjøkken registreres det et avvik i horisontalplanet på ca 17 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. Pipen er plassert i delingsvegg mellom boenhetene. Sotluke i kjeller.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er etablert vedovn på stue i 1. etasje.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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-2**

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

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/feiervesen for utfyllende informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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
Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje. Det opplyses om at det er festet en bit gulvbelegg i front av kjøkkenet ved kjøkkenvasken. Om det er skader bak dette er ukjent. Det registreres noe skader på laminatgulvet på kjøkkenet, men det skyldes ikke fukt. Det måles ingen fukt ved søk med kapasitiv fuktmåler på kjøkkenet.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte ved enkel test med papir.	

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?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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.

Trappevange er ikke festet til vegg så trappen heller noe inn/ned mot vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trappevange må rettes opp og festes til vegg eller understøttes.

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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.22 Trapp: Trapp til loft

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Trappen har adkomst fra badet.	
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. Gammel kloakkstamme av støpejern står igjen i kjeller, men røret er kappet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er på et tidspunkt skiftet, ukjent når dette er utført.	

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 avløpsanlegget er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert umiddelbare behov for tiltak, men da alder på anlegget er ukjent anbefales det jevnlig kontrollert for tidligst mulig å avdekke eventuelle avvik som kan oppstå pga alder.	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlig vanninntak i plast i nr 10A, innvendige vannrør i kobber, noe galvaniserte rør fra byggeåret i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyerer vanninntak fra nabo i 10A, når dette er skiftet er ikke kjent.	
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

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.

Hovedstoppekran er plassert oppunder himling i berederbod kjeller.

Det registreres irr på enkelte rørkoblinger.

Små deler av rørstrekk er uisolerte i kjelleren, og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Koblinger med irr bør observeres jevnlig eller skiftes.

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

6.25 Elektrisk

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 datert 16.10.2012.

Det er skiftet til automatsikringer. Når dette er utført er ukjent. Samsvarserklæring mangler.

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

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 bygnings sakkyndig 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.

Det mangler dokumentasjon på deler av anlegget.

Det er ikke opplyst hva kurs nr 6 går til.

Deler av anlegget er meget gammelt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.26 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er etablert en varmpumpe, 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.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

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	
2023	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det er ikke etablert slange fra trykkventilen på berederen til sluk i vaskekjeller.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen tilfredsstiller kravene på referansetidspunktet.	

6.29 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater og malt glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert etter byggeår, men det er 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?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er heller ikke mulig å måle helt bort til sluk da denne er plassert under dusjkabinett. Ved en lekkasje fra vaskemaskin vil ikke lekkasjevann nå sluk da den delen av rommet er lavere enn resten av rommet. Det er i tillegg en høy terskel som skiller de to delene av badet. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv ved vaskemaskin. Det registreres skade i nedre del av våtromsplateskjøt mellom servant og dusjkabinett.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele rommet, også den delen vaskemaskinen er plassert på. Der må det i tillegg tilordnes adkomst til sluk for eventuelt lekkasjevann. Utbedring av fuktskadde våtromsplater må påregnes. Forholdet med bom i flis og sprekker i flisefuger må overvåkes over tid for å se om forholdene er under utvikling eller om de er stabile. Eventuelle tiltak vurderes om forholdene viser seg å være under utvikling (om flisefuger sprekker opp mer og om fliser løsner). Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke utsette overflater for fritt vann	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

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?	Ja
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 tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Baderomsplater er satt ned på gulv.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluk og membran anbefales utført når det er mulig.

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.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Det er etablert en servant, klosett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon****Type ventilering**

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Det registreres bruk av dampsperre bak våtromsplater. Det er ikke en anbefalt løsning, og dampspærren bør fjernes ved en fremtidig oppgradering av rommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.30 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant