



aktiv.

Jakob Malmos veg 10A , 7790 MALM

**Malm - Hel 2-mannsbolig selges.  
Totalrenovert utvendig. 10 B leies  
ut p.t for kr 96.000,- pr. år. Utsikt.**





Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 37 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 487 600,-  
**Selger:** Espen Hatlinghus

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 252/275 kvm  
**Tomtstr.:** 582.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 707, bnr. 166  
Gnr. 707, bnr. 167  
**Oppdragsnr.:** 1708250007

# Malm - Hel 2-mannsbolig selges. Totalrenovert utvendig. 10 B leies ut p.t for kr 96.000,- pr. år.

Velkommen til Jakob Malmos veg 10 A & 10 B.

Salget omfatter 2 stk 1/2 parter.

Boligen ligger i et av de øverste gatene i "Korea" i Malm. Dette gir deg flott utsikt utover Malmsundet, Tjuin m.m.

Boligen har siden ervervelse blitt så å si totalrenovert utvendig. Nr. 10 A er innvendig gjenstand for renovering, mens 10 B er oppe å går, og for tiden utleid for kr 8 000,- pr.mnd.

Enhetene deler biloppstillingplass i carport.

Det er gangavstand til både barnehage, barneskole og butikk.

Vi sees på visning:)



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Jakob Malmos veg 10A.....  | 40  |
| Tilstandsrapport .....     | 41  |
| Energiattest .....         | 74  |
| Kommunale avgifter.....    | 80  |
| Kommunal tilknytning ..... | 81  |
| Feierapport.....           | 82  |
| El-rapport Tensio.....     | 83  |
| Jakob Malmos veg 10B.....  | 85  |
| Tilstandsrapport .....     | 86  |
| Energiattest .....         | 119 |
| Egenerklæring .....        | 126 |
| Kommunale avgifter.....    | 130 |
| Kommunal tilknytning ..... | 131 |
| Feierapport.....           | 132 |
| El-rapport Tensio.....     | 133 |
| Nabolagsprofil.....        | 134 |
| Budskjema .....            | 142 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 252 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 275 m<sup>2</sup>

TBA: 82 m<sup>2</sup>

### **Hovedbygg Del 10 A**

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Kjeller

#### 1. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> 1. Etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> 1. Etasje

#### 2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> 2. Etasje

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

42 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## **Hovedbygg Del 10 B**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Kjeller

1. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> 1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> 1. etasje

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> 2. etasje

3. etasje

BRA-i: 17 m<sup>2</sup> 3. etasje

TBA fordelt på etasje

3. etasje

40 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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.

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

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

582.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 582,20 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Bolig med høy og fri beliggenhet. Flott utsikt utover Malm, Tjuin og Malmsundet/Beitstadfjorden.

Kort veg til skole og barnehage.

Gangavstand til nærbutikk.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området er godt utbygget og består av 2-manns og eneboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)

Skoler:

Malm skole (1-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

**Offentlig kommunikasjon**

Buss: Bratreit, Linje 630

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

**Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ovner, Piper og brannmur ordnet for 5år siden

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av vind og etterisolering og ny bordkledning. Ny terrasse

Arbeid utført av: NorPol

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: 2mannsbolig. Utleiedel kan leies ut skattefritt

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alltid vært en 2mannsbolig

## **Innhold**

10A:

Loft: Uinnredet loftsrom

2. etasje: Gang, trapperom, 3 soverom og bad. Plassbygde garderobeskap.

1. etasje: Gang, trapperom, kjøkken og stue.

Kjeller: Gang, vaskekjeller og 3 boder.

10B:

Loft: Uinnredet loftsrom

2. etasje: Gang, trapperom, 3 soverom og bad. Plassbygde garderobeskap.

1. etasje: Gang, trapperom, kjøkken og stue.

Kjeller: Gang, vaskekjeller og 3 boder.

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått 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:

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet 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 sigr/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 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: 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.

Yttervegger: Vegg tiltakoverbygd 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.

10B: 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.

10A: 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:

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

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. Stoppekran er plassert på kjellerbod. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et svakt trykfall.

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. Årsak til trykfall bør kontrolleres

#### 10B: 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 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:

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

#### 10A: 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 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:

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 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.



#### 10A: 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

#### 10 B: 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.

#### 10A: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 ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

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

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører: Kjellervinduer fra byggeår: Oppsummering:

Det blir påvist sprekke i vindusglass. Det registreres råteskader i karmen. Enkelte vinduer 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 (mangelfullt 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 flisfuger 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

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**

På egen gårdsplass og i carport

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

# Energi

## Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- / fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg? Ja

I tilfelle ja, hvilke? Rapport nr. 126550

Dato for siste kontroll av anlegget: 12.03.2019

10 A: Siste feiing: ukjent Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 30.08.21 Neste tilsyn: 2027. Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted på stua. Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkninger som er registrert:

1. Ildsted - Lukket ildsted - Stue (F 160) Mangler røykrørsinnføring. ifølge monteringsveiledning skal dette monteres.
2. Pulverapparatet er fra 2007, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.
3. 3. Mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarslere i hver etasje.

10 B: Siste feiing: ukjent Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 31.01.25 Neste tilsyn: 2030. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F16 på stua. Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkninger som er registrert:

1. Pulverapparatet er fra 2005, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.
2. Mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarslere i hver etasje. Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss. Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

## Energikarakter

G

## Energifarge

Gul

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 450 000

**Kommunale avgifter**

Kr 45 059

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**

Kr 498 653

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 994 613

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 707, bruksnummer 166 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 707, bruksnummer 167 i Steinkjer kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/707/166:

04.07.1953 - Dokumentnr: 1882 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

RETTIGHETSHAVER: Verran kommune

04.07.1953 - Dokumentnr: 1882 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:71

01.01.2018 - Dokumentnr: 66669 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:7 Bnr:167

01.01.2020 - Dokumentnr: 129172 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5039 Gnr:7 Bnr:167

04.07.1953 - Dokumentnr: 1881 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

RETTIGHETSHAVER: Verran kommune

04.07.1953 - Dokumentnr: 1881 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:71

01.01.2018 - Dokumentnr: 16012 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:7 Bnr:166



01.01.2020 - Dokumentnr: 151558 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5039 Gnr:7 Bnr:166

5006/707/167:

04.07.1953 - Dokumentnr: 1882 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
RETTIGHETSHAVER: Verran kommune

04.07.1953 - Dokumentnr: 1882 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:71

01.01.2018 - Dokumentnr: 66669 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1724 Gnr:7 Bnr:167

01.01.2020 - Dokumentnr: 129172 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5039 Gnr:7 Bnr:167

04.07.1953 - Dokumentnr: 1881 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
RETTIGHETSHAVER: Verran kommune

04.07.1953 - Dokumentnr: 1881 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:71

01.01.2018 - Dokumentnr: 16012 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1724 Gnr:7 Bnr:166

01.01.2020 - Dokumentnr: 151558 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5039 Gnr:7 Bnr:166

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 450 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

36 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

37 600 (Omkostninger totalt)

53 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 487 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 503 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 506 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 37 600

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 60 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Kommunale opplysninger (Ca.pris, da vi har en del fra forrige gang)
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 88 775

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
anders.borgso@aktiv.no  
Tlf: 928 92 938

**Ansvarlig megler**

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**

08.05.2025

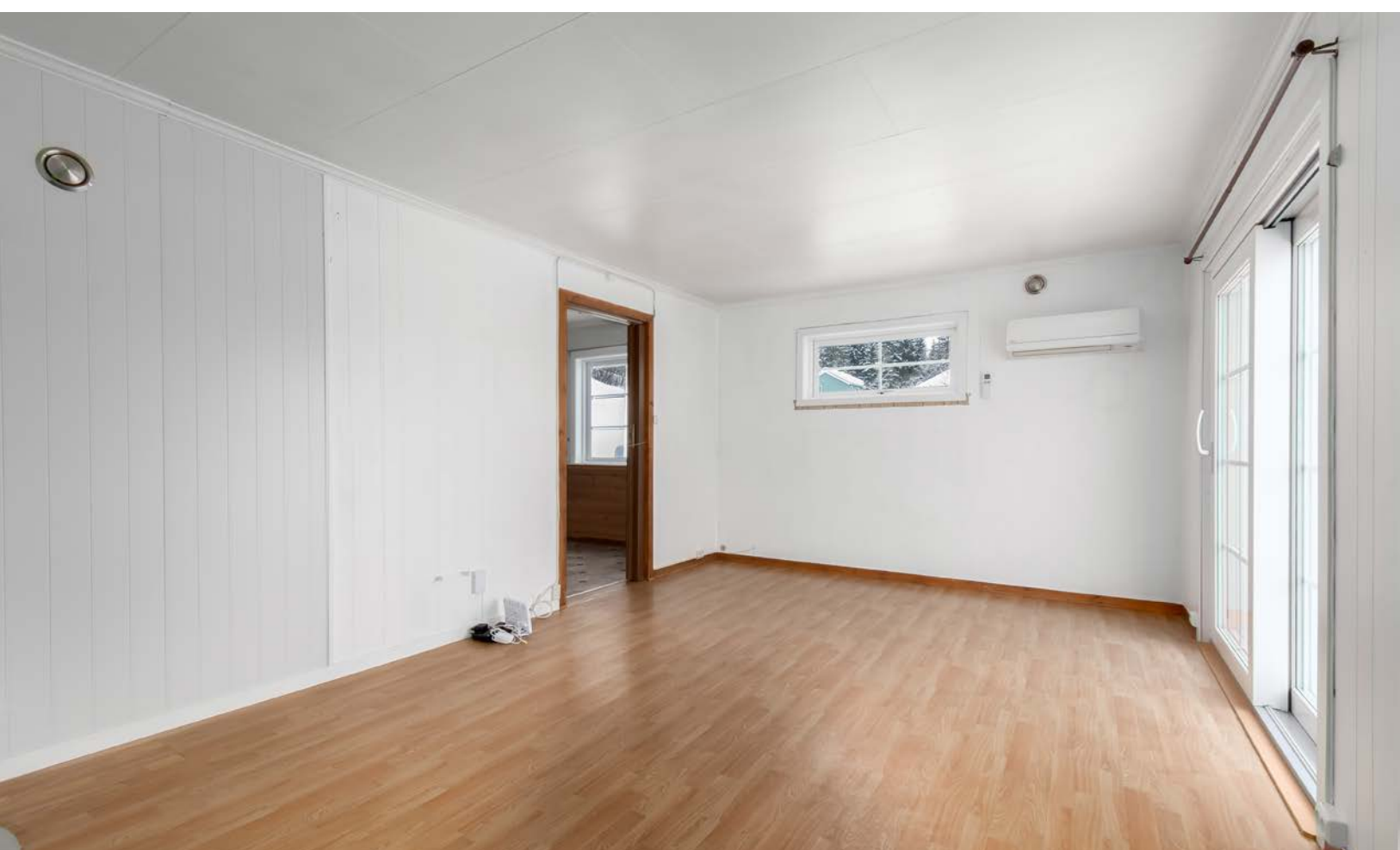










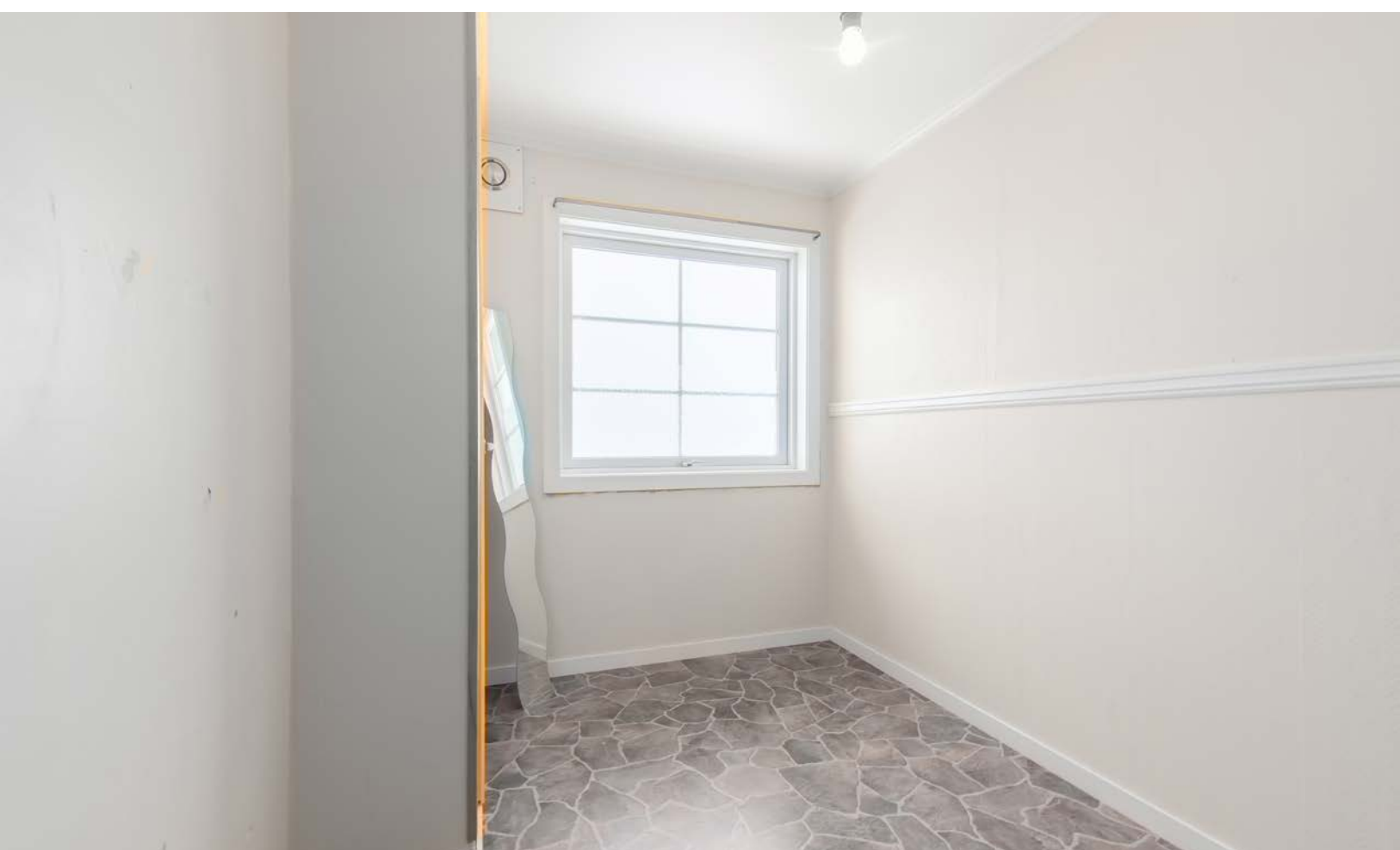


























# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

### STEINKJER:



**IDA  
VASSMO**  
Avdelingsbanksjef  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg



**Jakob Malmos veg 10**  
**A**

# Jakob Malmos veg 10 A 7790 MALM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 138 m<sup>2</sup>

BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



### 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, tilleggsbygninger (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 etasjeskiller 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 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

### 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/feiervesen 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 jevnlig kontroll 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 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

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 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

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 tett 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 ventilering 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 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**



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

## 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                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>138</b> | <b>135</b>                 | <b>3</b>                    | <b>0</b>                   | <b>42</b>                       |

### 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.            |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>135</b> | <b>79</b> | <b>56</b> |                                    |                                |

## 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 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b>         |
| 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. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                 |                     |
| 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                |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                        | <b>TG-2</b>       |
| Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.                                        |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                       |                   |
| 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         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                                        | <b>TG-2</b> |
| Deler av muren er ikke synlig pga snø, men synlige deler bærer ikke preg av skjevheter. |             |
| Muren er mosegrodd.                                                                     |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                           |             |
| 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          |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                         | <b>TG-2</b> |
| 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.<br>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     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                     |         |
| <b>TG-1</b>                                                                                                                                                                                            |         |
| 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 påkrevet.                                                       |         |
| Overflatebehandling må påregnes.                                                                                                                                                                       |         |
| 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. |         |

## 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                     |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-3</b>             |
| Det registreres råteskader i karmen.                                         |                         |
| Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.                         |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                |                         |
| Kjellervinduer må skiftes.                                                   |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                   | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 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         |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                            | <b>TG-1</b> |
| 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              |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                        | <b>TG-2</b>      |
| 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. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                             |                  |
| 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        |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                      |           |
| 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.       |           |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                              |           |
| 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    |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                                                    |        |
| 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               |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                         | <b>TG-1</b>       |
| 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/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                              | Nei          |
| Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                    | Nei          |
| <b>Oppsummering av takteking</b>                                                                                               | <b>TG-2</b>  |
| 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. |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                  |              |
| 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                     |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                                  | <b>TG-3</b>             |
| 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.                                                        |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                         |                         |
| Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.                                       |                         |
| Kostnaden for utbedringen vil kunne fordeles 50/50 mellom Jakob Malmos veg 10A og 10B |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                            | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 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           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                 | <b>TG-2</b>  |
| 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. |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                        |              |
| 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 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         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| <p>Kun deler av pipe er synlig fra denne boenheten, de sider som er synlige er ikke tildekket.</p> <p>Skorstein er delvis innkledd med sponplate i trapperom til kjeller.</p> <p>Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.</p> <p>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.</p> <p>Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p> <p>Det henvises til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| <p>Sponplate som delvis kler inn pipen må fjernes.</p> <p>Med tanke på pipens alder kan det ikke utelukkes behov for en rehabilitering i nær fremtid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |

## 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          |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje.</p> <p>En skuffefront mangler.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>                                            |             |
| <p>Ny skuffefront bør skaffes.</p> <p>Noe vedlikehold må påregnes.</p>                      |             |

## Avtrekk

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                      | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                    | <b>TG-2</b> |
| Avtrekket fungerer som tiltenkt.                                  |             |
| Det opplyses om at knapper på ventilator er erstattet med skruer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>                                   |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| <p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                              |             |
| <p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p> |             |

## 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         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                | <b>TG-2</b> |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>               |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                | <b>TG-2</b> |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>               |             |
| 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      |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| 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 jevnlig kontrollert 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 trykfall.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Årsak til trykfall 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 tilstrekkelig 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     |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b>      |
| <p>Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon på at det er gjennomført elkontroll.</p> <p>Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.</p> <p>Det er ikke opplyst hva kurs nr 9 går til.</p> <p>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.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |



## 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         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Varmpumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| 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 |
| <b>Oppsummering av overflater</b> <span style="float: right;"><b>TG-2</b></span>                                                                                                                                                                                         |    |
| <p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.</p> <p>Sluk er plassert under dusjkabinett så måling helt fram til sluk var ikke mulig.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Det registreres knirk i gulvet.</p> |    |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                       |    |
| <p>Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p> <p>Det bør etableres bedre fall mot sluk.</p> <p>Årsak til knirk bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og utelukke skader.</p>                         |    |

### 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  |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b> <span style="float: right;"><b>TG-2</b></span>                                                                                                                                                                                                                              |     |
| <p>Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Rørgjennomføring i golv er kun tettet med fugemasse / silikon.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p> |     |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
| <p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p> <p>Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.</p> <p>Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og kontrolleres.</p>                                           |     |

### 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 |

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

#### Ventilasjon

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ventilering                                                                                   | Naturlig    |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.                                     |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                                                |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                            | <b>TG-0</b> |
| 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 Kryp kjeller

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

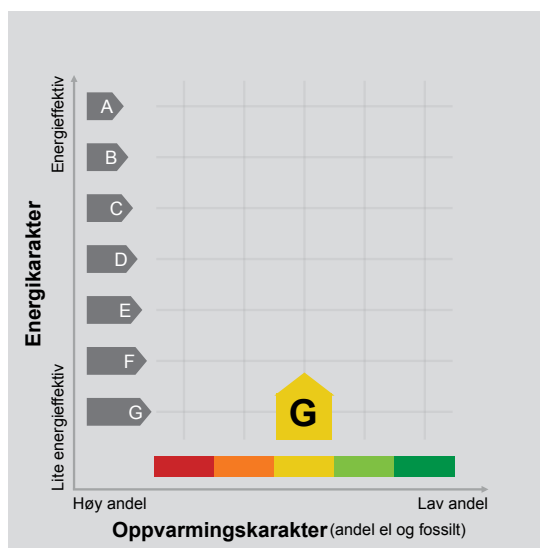
### 6.31 Toalettrom

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

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

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Jakob Malmos veg 10A    |
| Postnummer        | 7790                    |
| Sted              | MALM                    |
| Kommunenavn       | Steinkjer               |
| Gårdsnummer       | 707                     |
| Bruksnummer       | 166                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 186155777               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-78872 |
| Dato              | 12.02.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

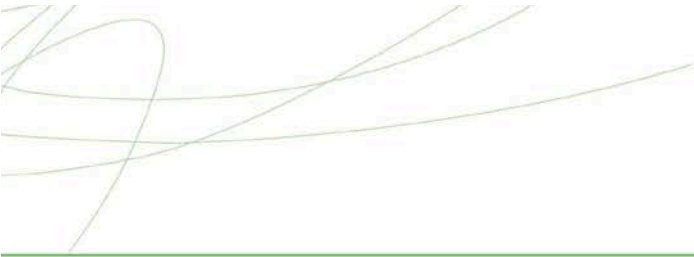
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

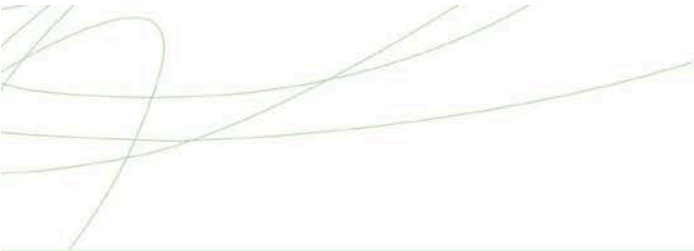
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                     |
| <b>Bygningstype:</b>            | Tomannsbolig vertikal delt |
| <b>Byggeår</b>                  | 1955                       |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                        |
| <b>BRA:</b>                     | 135                        |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3                          |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                        |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                        |

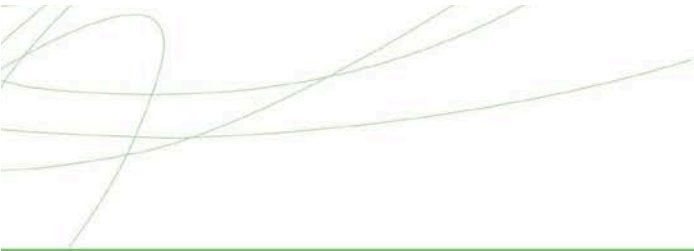
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### **Tiltak 10: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### **Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### **Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### **Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 707

Bnr: 166

Adresse: Jakob Malmos Veg 10 A

|                            |                |               |                                         |        |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------------------------------------|--------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>   | Kr.            | 1 453,00      |                                         |        |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.            | 0,00          | Basert på siste års forbruk             | 0 m3   |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.            | 3 899,80      | Basert på reg. bruksareal               | 124 m2 |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b> | Kr.            | 1 535,00      |                                         |        |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.            | 0,00          | Basert på siste års forbruk             | 0 m3   |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.            | 5 353,08      | Basert på reg. bruksareal               | 124 m2 |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>      | Kr.            | 0,00          |                                         |        |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>  | Kr.            | 2 685,00      |                                         |        |
|                            | Kr.            |               |                                         |        |
|                            | SUM eks. mva.  | Kr. 14 925,88 |                                         |        |
|                            | 25% mva.       | Kr. 3 731,47  |                                         |        |
|                            | SUM inkl. mva. | 18 657,35     |                                         |        |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>      | Kr.            | 4 205,00      | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt |        |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>        | Kr.            | 0,00          | Det beregnes ikke mva. av festeavgift   |        |
|                            |                |               |                                         |        |
|                            | Sum pr. år     | Kr. 22 862,35 |                                         |        |

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 0 m3  
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3





Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 707/166/0/0

**Adresse:** Jakob Malmos Veg 10 A

| <b>Tilknyttet kommunalt:</b> | <b>JA</b> | <b>NEI</b> |
|------------------------------|-----------|------------|
| Vann                         | X         |            |
| Avløp                        | X         |            |

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via [postmottak@steinkjer.kommune.no](mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no)



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 05.02.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8250941  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 707  
Bruksnr: 166  
Adresse: Jakob Malmos veg 10A, 7790 Malm

Skorstein 1 og ildsted

|               |          |                |                             |
|---------------|----------|----------------|-----------------------------|
| Siste feiing: | ukjent   | Feiehyppighet: | Kategori 1, høy sotdannelse |
| Siste tilsyn: | 30.08.21 | Neste tilsyn:  | 2027                        |

Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

### Anmerkninger som er registrert:

1. Ildsted - Lukket ildsted - Stue (F 160) Mangler røykrørsinnføring. ifølge monteringsveiledning skal dette monteres.
2. Pulverapparatet er fra 2007, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.
3. 3. Mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarslere i hver etasje

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen  
Brannvesenet Midt IKS

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                 |            |     |          |   |             |   |
|----------|---------------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 707                             | Bruksnr:   | 166 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Jakob Malmos veg 10A, 7790 MALM |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 17.01.2025                      | Målnummer: |     |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                                     |                          |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                                    | Ja                                  | Nei                      |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             | Rapport nr. 126550                  |                          |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 12.03.2019                          |                          |
| Merknader:                                         |                                     |                          |

**Det lokale eltilsyn**

DLE Steinkjer  
Postboks 2551  
7736 STEINKJER  
+47 74 15 07 40

Side 1 av 1

**AnleggsId:**

1040926-001

**Rapportnr./SaksId.:**

126550

**Mottaker**

HATLINGHUS LINE

JAKOBS MALMOS VEG 10A  
7790 MALM

**Anleggsadresse**

Bolig

Jakob Malmos veg 0010

7790 MALM

Målernr.: 6970631407244241

PIN-kode: 7840

**Rapport**

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

*Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: NTE Nett AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer).*

*Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.*

**Kontrollert av**

Geir Sveinhaus

**Kontrolltype**

Helomlegging

**Kontrolldato**

12.03.2019

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

**OMBYGGING FRA IT TIL TN ANLEGG.**

- 1 **Fordeling** Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget, jfr. FEL §13.
- 2 **- Tilknytningsskap** Bruksanvisning og merking for overspenningsvern manglet, jfr. FEL §12.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

|                        |                                        |                                                                                                |                 |
|------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| RETTELSE ER UTFØRT AV: |                                        | Isol.motst. ved kontroll                                                                       | Etter utbedring |
|                        |                                        | M Ω                                                                                            | ..... M Ω       |
| Dato                   | Underskrift montør                     | <b>DLE Steinkjer</b>                                                                           |                 |
|                        |                                        | 01.04.2019                                                                                     |                 |
|                        |                                        | <b>Geir Sveinhaus</b>                                                                          |                 |
|                        |                                        | elsikkerhetsingeniør                                                                           |                 |
| Dato                   | Stempel/Underskrift elektroinstallatør | Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet. |                 |

**Jakob Malmos veg  
10**

# Jakob Malmos veg 10 B 7790 MALM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 137 m<sup>2</sup>

BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

20

TG-3

3

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 707 BNR: 167

Tommy Berg  
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com  
41301188

Jakob Malmos veg 10 B  
7790 Malm

# 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, tilleggsbygninger (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 etasjeskiller 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 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**

#### 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

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".

### 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/feierevesen 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 rekkverksspiler 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 eiltsyn) 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.

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 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**



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

## 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                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>137</b> | <b>134</b>                 | <b>3</b>                    | <b>0</b>                   | <b>40</b>                       |

### 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 garderober.         |
| Loft                        | 17         | 0         | 17        |                                    | Uinnredet loftsrom.            |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>134</b> | <b>78</b> | <b>56</b> |                                    |                                |

## 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 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b>         |
| <p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>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.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>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.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| <p>Terrengen 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.</p> <p>Det bør om mulig kontrolleres om nedløp er ført til rør under bakken.</p> <p>Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.</p> <p>For videre omtale se "rom under terreng".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |

## 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                 |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                        |                    |
| TG-2                                                                                |                    |
| Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.                                        |                    |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                       |                    |
| 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 |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                                        |     |
| TG-2                                                                                    |     |
| Deler av muren er ikke synlig pga snø, men synlige deler bærer ikke preg av skjevheter. |     |
| Muren er mosegrodd.                                                                     |     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                           |     |
| 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?                                                                                                         | 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     |



| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TG-2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>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.</p> <p>Rekkverket og kantbjelke har symptom på skader (mose og/eller svertesopp/fuktmerker) som tilsier behov for tiltak.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>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.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
| <p>Årsak til skjevheter må avdekkes med sikkerhet og utbedres for å unngå fremtidig konstruksjonssvikt.</p> <p>Balkongen må rettes opp.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |

## 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 karmer, 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             |
| <p>Det blir påvist spekk i vindusglass.</p> <p>Det registreres råteskader i karmer.</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.</p> |                  |
| 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         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                     | <b>TG-2</b> |
| Vindu på det ene soverommet lot seg ikke lukke. Dette er årsak til at TG-2 settes.          |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                               |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                           | <b>TG-2</b> |
| <p>Vegger har synlig skjevhet/ helling.</p> <p>Dette er en vegg uten tilknytning til innvendig del av boligen, og punkt om musetetting er ikke relevant.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                |             |
| 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          |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| <p>Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet</p> <p>Det opplyses om at det registreres en del fjær og en død småfugl på loftet. Fuglen har sannsynligvis kommet inn via åpning ved raft.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| <p>Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.</p> <p>Tiltak for å hindre småfugl i å komme inn på loftet anbefales utført.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |

## 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         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                                                    | <b>TG-1</b> |
| 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               |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                         | <b>TG-1</b>       |
| 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/inndekning 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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Det registreres stedvis knirk i gulv.</p> <p>Ved enkel nivellering på stue og kjøkken registreres det et avvik i horisontalplanet på ca 17 mm.</p> <p>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.</p> |      |
| 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/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei        |
| 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       |
| <p>Kun deler av pipe er synlig fra denne boenheten, de sider som er synlige er ikke tildekket.</p> <p>Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun innsisert fra bakken.</p> <p>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.</p> <p>Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p> <p>Det henvises til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon.</p> |            |
| 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          |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| <p>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.</p> <p>Det registreres noe skader på laminatgulvet på kjøkkenet, men det skyldes ikke fukt. Det måles ingen fukt ved søk med kapasitiv fuktmåler på kjøkkenet.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |

## Avtrekk

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                 | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?          | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>               | <b>TG-1</b> |
| 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               |
| <p>Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft.</p> <p>Det bør kontrolleres om det er tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene i resterende etasjer.</p>                                                                       |                  |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                                  | Ja               |
| <p>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.</p> |                  |
| 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          |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| <p>Rekkverk måles til en høyde under 90cm.</p> <p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p> <p>Trappevange er ikke festet til vegg så trappen heller noe inn/ned mot vegg.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p> <p>Trappevange må rettes opp og festes til vegg eller understøttes.</p>                                                           |             |

## 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         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                      | <b>TG-1</b> |

## 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         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                      | <b>TG-2</b> |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.       |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                     |             |
| 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      |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.                                                                                                          |             |
| Alder på avløpsanlegget er ukjent.                                                                                                                                                                |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                     |             |
| 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    |

| Oppsummering av vannledninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TG-2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>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.</p> <p>Hovedstoppekran er plassert oppunder himling i berederbod kjeller.</p> <p>Det registreres irr på enkelte rørkoblinger.</p> <p>Små deler av rørstrekk er uisolerte i kjelleren, og utsatt for frost.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
| <p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.</p> <p>Koblinger med irr bør observeres jevnlig eller skiftes.</p> <p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>                                                                                                                                                                                                                    |      |

## 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               |
| <p>Ny kurs til utvendig stikk varmepumpe. Samsvarserklæring datert 16.10.2012.</p> <p>Det er skiftet til automatsikringer. Når dette er utført er ukjent. Samsvarserklæring mangler.</p> |                  |
| 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 tilstrekkelig 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**

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 / 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                            |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                            | <b>TG-1</b>                    |
| 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.           |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                             | <b>TG-1</b>          |
| 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 sistene 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 |

#### 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.

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 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

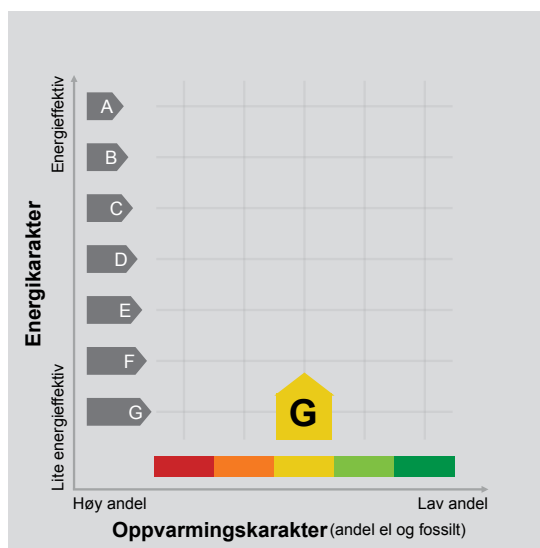
### 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Jakob Malmos veg 10B    |
| Postnummer        | 7790                    |
| Sted              | MALM                    |
| Kommunenavn       | Steinkjer               |
| Gårdsnummer       | 707                     |
| Bruksnummer       | 167                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 186155769               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-78347 |
| Dato              | 11.02.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

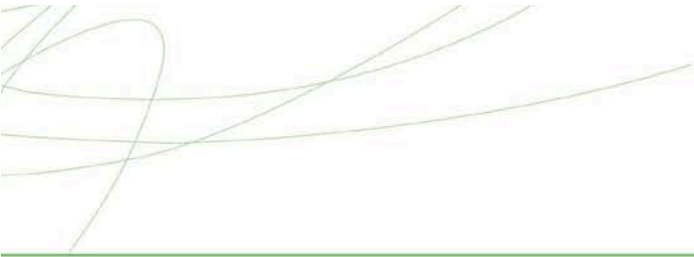
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

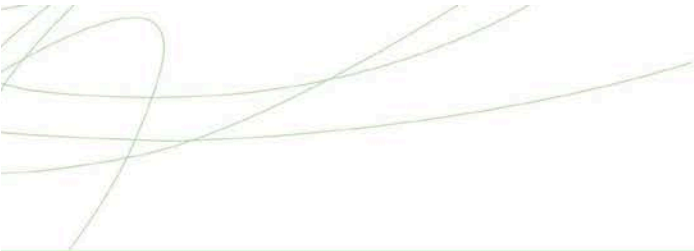
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innnetemperaturen

- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolere varmtvannsrør

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                     |
| <b>Bygningstype:</b>            | Tomannsbolig vertikal delt |
| <b>Byggeår</b>                  | 1955                       |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                        |
| <b>BRA:</b>                     | 134                        |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3                          |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                        |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                        |

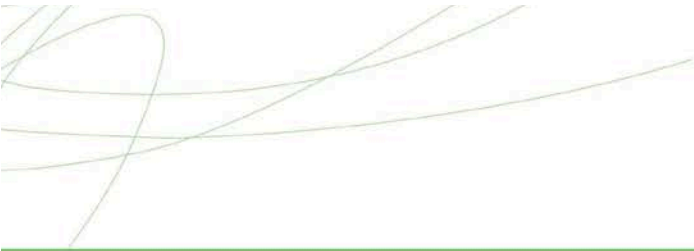
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

### Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 14: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**



**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Steinkjer |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1708250007         |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Espen Hatlinghus |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Gateadresse                |  |
| Jakob Malmos veg 10A & 10B |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| MALM     | 7790   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei   ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ovner, Piper og brannmur ordnet for 5år siden

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av vind og etterisolering og ny bordkledning. Ny terrasse

Arbeid utført av

NorPol

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2mannsbolig. Utleiedel kan leies ut skattefritt

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alltid vært en 2mannsbolig

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 707

Bnr: 167

Adresse: Jakob Malmos Veg 10 B

|                            |                |               |                                         |        |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------------------------------------|--------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>   | Kr.            | 1 453,00      |                                         |        |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.            | 0,00          | Basert på siste års forbruk             | 0 m3   |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.            | 3 899,80      | Basert på reg. bruksareal               | 124 m2 |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b> | Kr.            | 1 535,00      |                                         |        |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.            | 0,00          | Basert på siste års forbruk             | 0 m3   |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.            | 5 353,08      | Basert på reg. bruksareal               | 124 m2 |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>      | Kr.            | 0,00          |                                         |        |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>  | Kr.            | 2 685,00      |                                         |        |
|                            | Kr.            |               |                                         |        |
|                            | SUM eks. mva.  | Kr. 14 925,88 |                                         |        |
|                            | 25% mva.       | Kr. 3 731,47  |                                         |        |
|                            | SUM inkl. mva. | 18 657,35     |                                         |        |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>      | Kr.            | 3 540,00      | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt |        |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>        | Kr.            | 0,00          | Det beregnes ikke mva. av festeavgift   |        |
|                            |                |               |                                         |        |
|                            | Sum pr. år     | Kr. 22 197,35 |                                         |        |

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3



Steinkjer kommune



## **TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN**

**GnrBnr:** 707/167/0/0

**Adresse:** Jakob Malmos Veg 10 B

| <b>Tilknyttet kommunalt:</b> | <b>JA</b> | <b>NEI</b> |
|------------------------------|-----------|------------|
| Vann                         | X         |            |
| Avløp                        | X         |            |

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via [postmottak@steinkjer.kommune.no](mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no)



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 05.02.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 82577937  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 707  
Bruksnr: 167  
Adresse: Jakob Malmos veg 10B, 7790 Malm

Skorstein 1 og ildsted

|               |          |                |                              |
|---------------|----------|----------------|------------------------------|
| Siste feiing: | ukjent   | Feiehyppighet: | Kategori 1, høy sotedannelse |
| Siste tilsyn: | 31.01.25 | Neste tilsyn:  | 2030                         |

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F16 på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

### Anmerkninger som er registrert:

1. Pulverapparatet er fra 2005, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.
2. Mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarslere i hver etasje.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS



## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                 |            |     |          |   |             |   |
|----------|---------------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 707                             | Bruksnr:   | 167 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Jakob Malmos veg 10B, 7790 MALM |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 24.01.2025                      | Målnummer: |     |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 04.03.2019               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |

# Nabolagsprofil

Jakob Malmos veg 10A

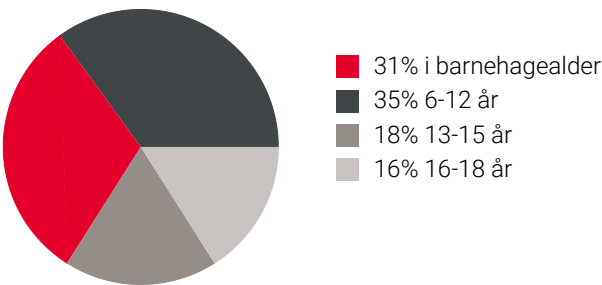
## Offentlig transport

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| 🚶 Bratreit          | 8 min 🚶      |
| Linje 630           | 0.6 km       |
| 🚶 Steinkjer stasjon | 24 min 🚶     |
| Linje F7, R70       | 24.9 km      |
| ✈️ Namsos lufthavn  | 57 min 🚶     |
| ✈️ Trondheim Værnes | 1 t 40 min 🚶 |

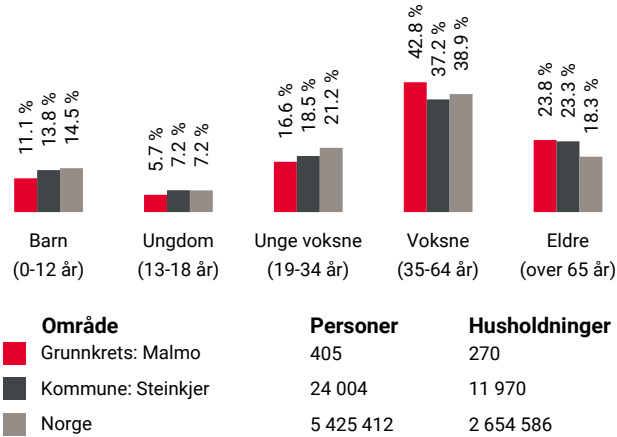
## Skoler

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Malm skole (1-10 kl.)  | 10 min 🚶 |
| 207 elever, 11 klasser | 0.7 km   |
| Steinkjer vgs          | 25 min 🚶 |
| 750 elever, 44 klasser | 25.4 km  |
| Mære landbruksskole    | 33 min 🚶 |
| 165 elever             | 36.8 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

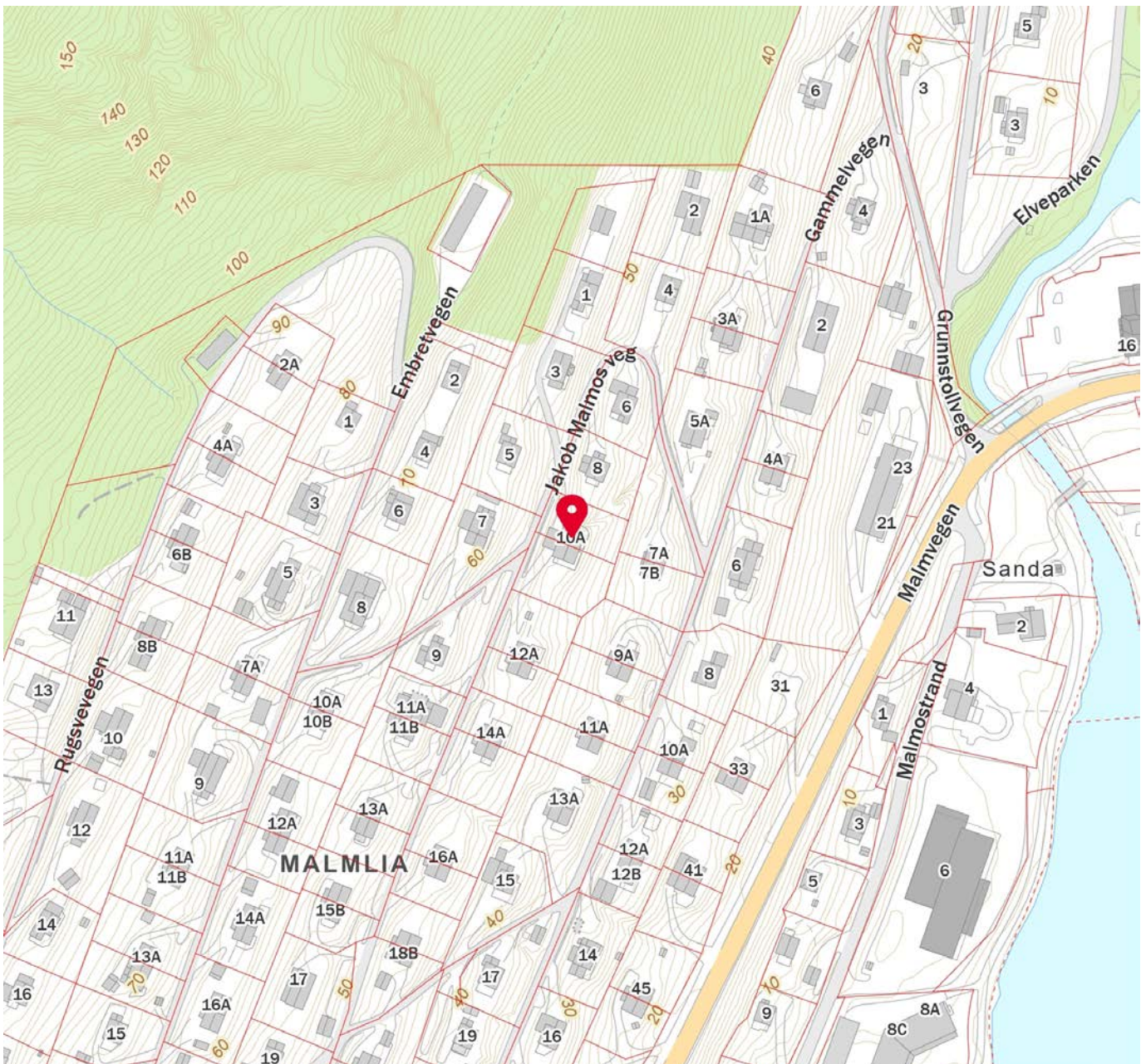
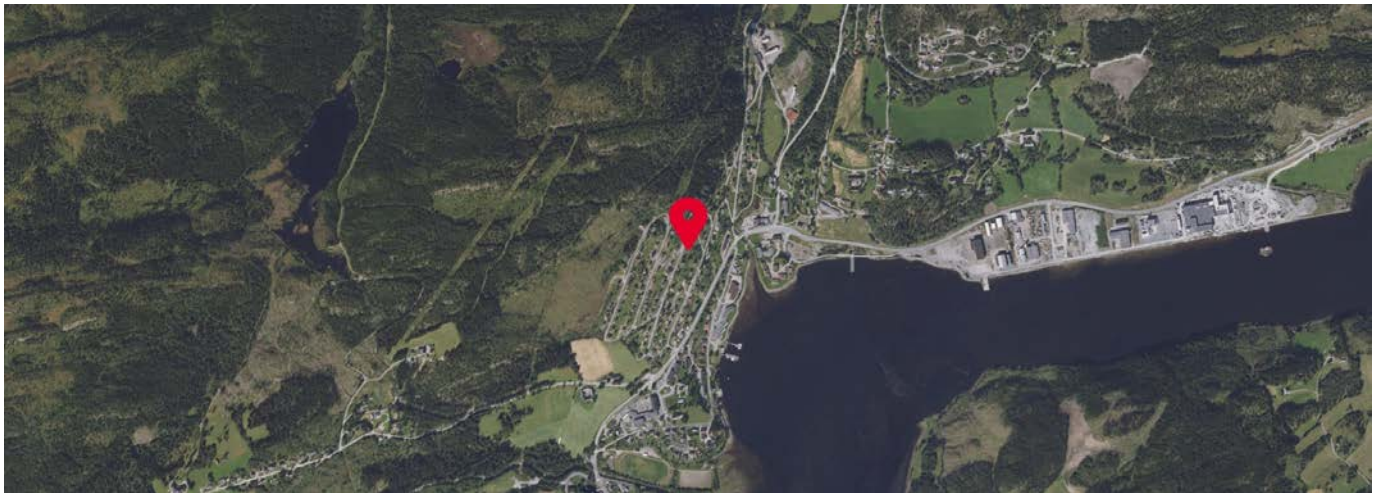
|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år) | 10 min 🚶 |
| 56 barn                            | 0.7 km   |

## Dagligvare

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Coop Prix Malm          | 7 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 0.5 km  |

## Sport

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| ⚽ Malm skole                               | 10 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill                  | 0.7 km   |
| ⚽ Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens... | 12 min 🚶 |
| Aktivitetshall                             | 0.9 km   |
| 🏊 Care Treningssenter Steinkjer            | 24 min 🚶 |
| 🏊 3T-Steinkjer                             | 25 min 🚶 |







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Jakob Malmos veg 10A  
7790 MALM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø

**Telefon:** 928 92 938  
**E-post:** anders.borgso@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre