

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jarveien 73A , 7072 HEIMDAL

 TRONDHEIM kommune

 gnr. 315, bnr. 252

 Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 21413-1091

Referansenummer: IB4446

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

## Rapportansvarlig

*Tommy Sandersen*

Tommy Sandersen  
Uavhengig Takstingeniør  
ts@tft.no  
452 28 072

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

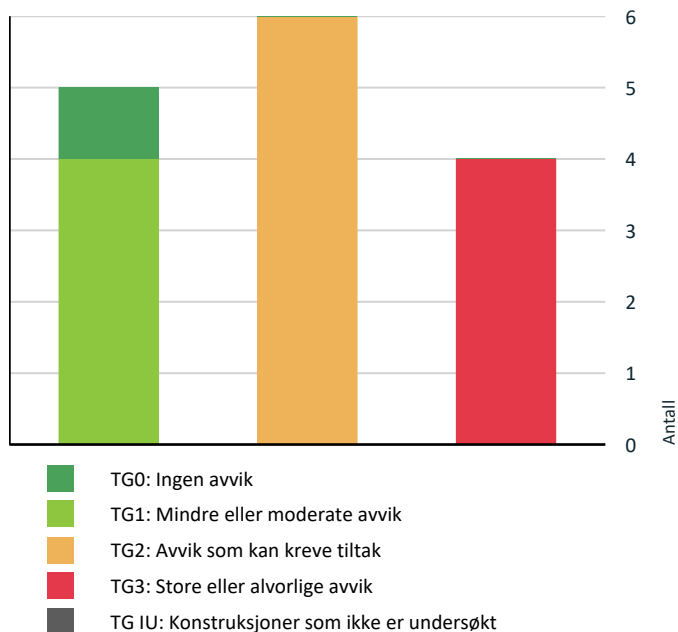
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

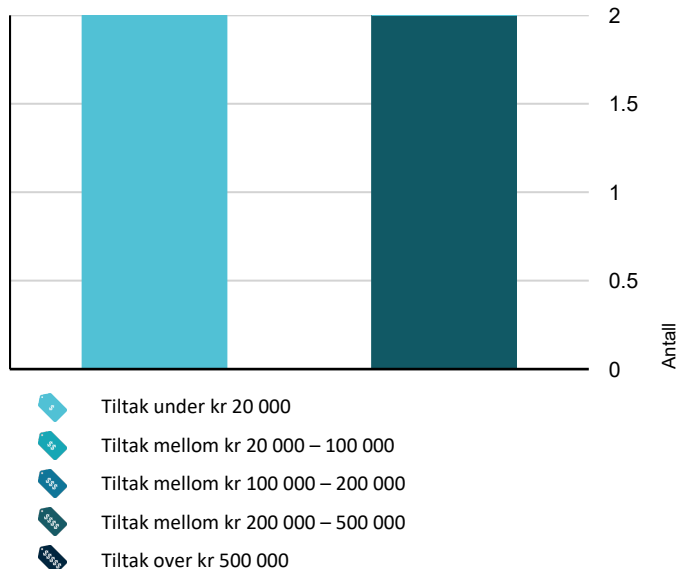
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

##### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1962

### Kommentar

Kilde: webmatrikkelen

### Anvendelse

#### Standard

Leiligheten er etablert i 3.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

#### Standard:

Leiligheten har gulv med laminat eller parkett. Vegger og himlinger er utført med malt tapet og malte overflater.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Benkeplate i laminat. Ventilator over stekesonen.

#### Våtrom

Bad med flislagte gulv og vegger, det er dusjkabinett og baderomsinnredning.

Vaskerom med belegg på gulv og malte overflater på vegger, det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via vedovn og/eller elektriske panelovner. Det er installert balansert ventilasjon.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Heve skyvedør, balkongdør of vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Vindusglass er datostemplet -96 på heve skyvedør og balkongdør med vindusfelt har datostempling -82. Øvrige vinduer har ikke datostemling, vinduer er av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmer er utvendige værslitte. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje/alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

Justeringer av balkondør som tar i karm anbefales.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkongen er opphengt på husveggen og er oppført i metallkonstruksjon. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Vedlikehold/utskifting av terrasseheller må påregnes.



Eksempel på slitte terrasseheller.



Eksempel på slitte terrasseheller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Leiligheten har gulv med laminat eller parkett. Vegger og himlinger er utført med malt tapet og malte overflater.

Overflater framstår med normal aldringsmessig slitasje.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik over 30 mm er målt på stue. Det er ikke registrert tegn til svikt.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Det er ikke registrert behov for tiltak. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Utbedringskostnad er kun for lokal oppretting av undergulv.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Badet har flislagte overflater og sluk er et eldre støpejernsluk ifra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har synlige utettheter og fuktskader på materialer. Badet vil ikke tåle belastningen av fritt vann og det må påregnes en totalrenovering av våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utett bad med fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må totalrenoveres. Skjulte følgeskader er påregnelig. Utbedringskostnad er for totalrenovering av våtrommet etter dagens våtromsstandard.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Badet har store utettheter og synlige fuktskader på overflater.



Badet har store utettheter og synlige fuktskader på overflater.

## 3.ETASJE > BAD

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er synlige fuktskader i treverk, hulltaking er vurdert unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige fuktskader i treverk, hulltaking er vurdert unødvendig.

Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i synlige skader i treverk og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet materialer må fjernes. Kostnadsestimat er for fjerning av fuktskadet materialer. Viser for øvrig til punkt våtrom vedrørende kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 3.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv og malte overflater. Rommet mangler sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom med belegg på gulv og det er ikke tettesjikt i overgang gulv/vegg. Det er ikke etablert sluk i rommet, rommet vil ikke tåle belastningen av fritt vann og det vil medføre skader på tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Vaskerommet må totalrenoveres. Utbedringskostnad er for totalrenovering av våtrommet etter dagens våtromsstandard, det må etableres sluk og tettesjikt i våtsonen.

I påvente av en oppgradering må rommet brukes med forsiktighet og belastningen av fritt vann må unngås.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Vaskerom uten sluk, det er ikke tettesjikt i overgang gulv/vegg.

## 3.ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Flere av tilstøtende vegger mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking i disse områdene.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

## KJØKKEN

### 3.ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Benkeplate i laminat. Ventilator over stekesonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert en oppvaskmaskin som ikke passer med innredningen (for stor), det må påregnes tilpasninger. Det registreres også en liten skade på hjørne av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppvaskmaskin som er for stor for kjøkkeninnredning og skade på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregne tiltak/tilpassing av kjøkkeninnredning for å få plass til oppvaskmaskinen.

# Tilstandsrapport



Oppvaskmaskin er for høy og passer ikke inn med innredningen. Det er skade på hjørne av benkeplate.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Stoppekran er felles for flere boenheter og er lokalisert i kjeller, stoppekran er derfor ikke testet. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Deler av synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat er lokalisert over stekesonen på kjøkken. Årstall for installasjon er ukjent.

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er vegghengt. Bereder er lokalisert på vaskerom.

**Årstall:** 1991

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

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

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap har automatsikringer og er lokalisert i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

# Tilstandsrapport

## Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger kun samsvarserklæring på sikringskap øvrige installasjoner mangler samsvarserklæring.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja Det forekommer at sikringer løses ut i forbindelse med bruka av flere installasjoner på kjøkken og varmeovner.**

6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Boligen har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon.**

**Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.**

## Generell kommentar

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Det er ettermontert terrassheller som gjør at høyden blir for lav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Ved å fjerne terrassheller så vil høyde på rekkverk være i orden.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.Etasje	69		5	74	8		74
Loft - bod		3		3		3	6
Kjeller - bod		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>5</b>		<b>8</b>	<b>3</b>	<b>84</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Loft - bod		Bod	
Kjeller - bod		Bod	

## Kommentar

Selger har framvist to boder, en bod i kjeller og en på loft med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Tommy Sandersen	Takstingeniør
	Eivind Øyangen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	315	252		0	3663.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Jarveien 73A

### Hjemmelshaver

Jarveien 73 Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
876600242			Øyangen Eivind Fredagsvik

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

14

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Ja

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.