





Tilstandsrapport

 Enebolig, byggeår 1965
 Jakobslivegen 90, 7059 JAKOBSLI
 TRONDHEIM kommune
 # gnr. 18, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22596-1069

Eiendomsverdi ref nr: ZN8825

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Håvard Andresen

Vår ref: 05260079




VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Enebolig, byggeår 1965 - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er en enebolig, oppført i 1965, som er på 1 etasjer over kjeller + kaldloft.

Grunnmuren består av støpt betong.

Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein.

Vinduer med 2-lags glass.

Garasje er oppført i 2003 i en etasje.

Grunnmuren er utført som støpt betongplate på mark.

Hovedkonstruksjon består av treverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein.

Vinduer med enkelt glass.

Stabbur er oppført på ukjent tidspunkt.

Hovedkonstruksjon i laftet tømmer, oppført på betongfundamenter.

Saltakskonstruksjonen er tekket med torvtak.

Vinduer med koblet glass.

Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller (ca. 81 m²):

Kjellerstue (19 m²):

Teppelagt gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Innredning: Vedovn. Kjøleskap.

Soverom 3 (9,5 m²):

Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Innredning: Sotluke.

Trapperom (3,8 m²):

Betong gulv. Murvegger. Rupanel i himling.

Innredning: Trapp. Hyller.

Gang 2 (7 m²):

Laminat på gulv. Beiset panel samt malte murvegger. Malt panel i himling.

Innredning: Panelovn. Hyller. Sikringsskap.

Gang 3 (5,9 m²):

Teppelagt gulv. Malte murvegger samt beiset panel på vegger. Beiset panel i himling.

Innredning: Klesoppheng.

Bod 2 (10,3 m²):

Malt betonggulv. Malte murvegger. Malt panel i himling.

Innredning: Varmtvannstank. Hyller. Benk.

Bod 3 (4 m²):

Betong på gulv. Malte murvegger samt panel på vegger. Panel i himling.

Innredning: Plassbygde hyller.

Bod 4 (7 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie på vegger. Panel i himling.

1. etasje (ca. 110 m²):

Entré (1,3 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater ed strie på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Sikringsskap. Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Stue (39,8 m²):

Parkett på gulv. Malte plater med tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Peis med ovsinnsats. Varmepumpe.

Soverom 1 (13,8 m²):

Laminat på gulv. Malte plater ed tapet samt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Plassbygde skap.

Soverom 2 (6,5 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Plassbygd skap.

Kontor (5,9 m²):

Parkett på gulv. Malte plater med tapet samt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Utgang til balkong.

Gang 1 (6,4 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Loftluke. Panelovn.

Garderobe (2,3 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie samt malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Klesoppheng.

Bod 1 (3,9 m²):

Vinylbelegg på gulv. Malte plater med strie samt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Hyller.

Trapperom (2 m²):

Vinylbelegg i trappetrinn. Tapet på vegger. Malte plater i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (2,4 m²):

Vinylbelegg på gulv. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med

veggmontert belysning. Badekar og veggmontert blandebatteri samt dusjgarnityr.

Naturlig ventilering.

Vaskerom (8 m²):

Beskrivelse av eiendommen

Vinylbelegg på gulv. Malte murflater. Malt panel i himling. Vaskerommet har veggmontert servant med veggmontert blandebeholder. Hylle med speil. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i plexiglass samt veggmontert blandebeholder og dusjgarnityr. Naturlig ventilering. Innredning: Stråleovn. Hoved stoppekran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (15,1 m²): Parkett på gulv. Malte veggflater samt malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Laminat benkeplater. Heldekkende benkebeslag i metall med 1-greps blandebeholder. Komfyr. Oppvaskmaskin og integrert kjølfrysenskap. Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen. Innredning: Panelovn.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC (1,1 m²): Vinylbelegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Gulvmontert toalett. Hyller. Elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap.
Varmtvannstank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig, byggeår 1965

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

Kjeller:

- Kjellerrom mot nord-vest er på kjent tidspunkt gravd ut, og er i dag tatt i bruk som hhv. kjellerstue, soverom 3 og bod 4.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket "hobby/ved" er på ukjent tidspunkt delt opp, og er i dag i bruk som hhv. gang 2, bod 3, gang 3, vaskerom/bad og bod 2.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket "matbod" er ikke gravd ut og bygget.

1. etasje:

- Rom som i dag brukes som hhv. garderobe og bod 1 var opprinnelig soverom.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "loftsbod" er innlemmet i dagens kjøkken.
- Dør fra dagens kjøkken til bad er i dag bygget igjen.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "overdekket terrasse" er på ukjent tidspunkt innlemmet i boligen, og er i dag i bruk som hhv. stue og kontor.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjent byggesøknad for dukkestue i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune.

Garasje

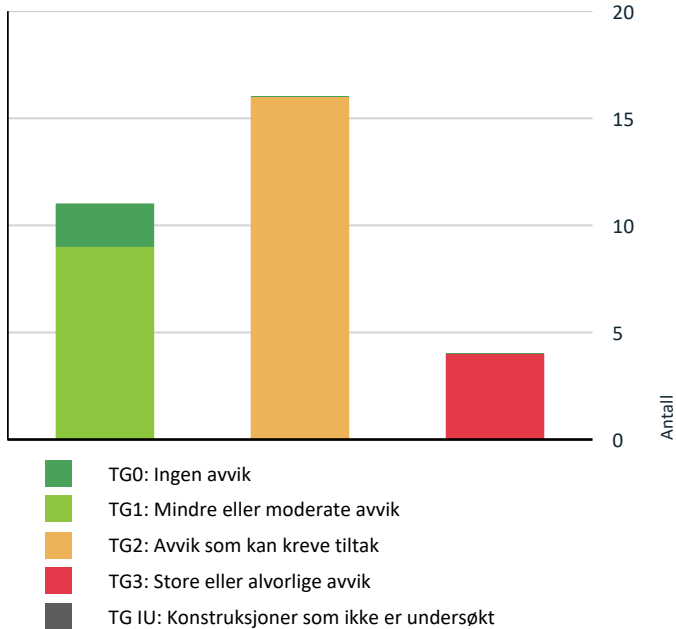
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjent byggesøknad for garasje, samt en skisse av garasjemodell med anvist type, i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune.

Etter vurdering er det funnet å være samsvar mellom skisse og faktisk bygget garasje på eiendommen.

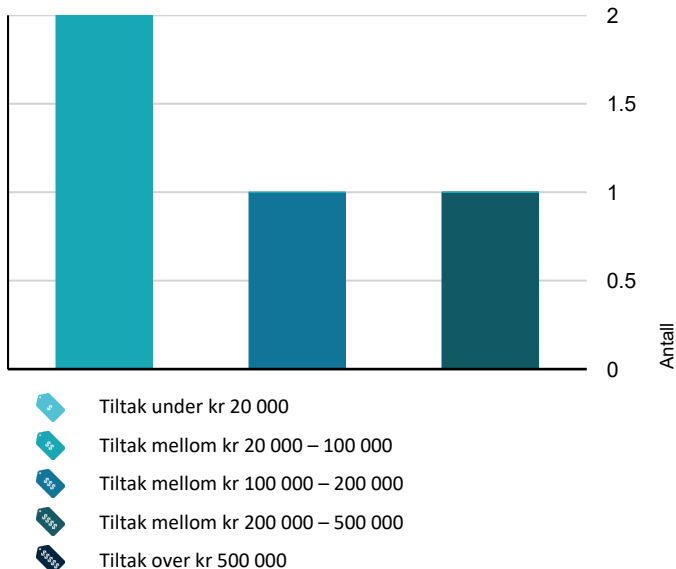
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig, byggeår 1965

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det registreres svikt i bjelkelag/fundamentering ved belastning av veranda, samt skjevheter i terrassedekke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Pipen har overskredet halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for en teglsteinspipe er mellom 60 og 70 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Badet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen registreres det manglende lufting av ytterkledning på vegg mot øst, nord og sør. Dette er i tråd med rådende byggeskikk på oppføringstidspunktet.

På vegg mot vest registreres det glava/i luftespalte.

Det er ukjent årsak til glava i luftespalter i underkant av kledningen.

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det registreres at balkongdør er vanskelig å åpne/lukke ved kontroll, samt at låsemekanisme er slitt. Døren tar i terskel og karm på venstre side i nedkant. Det registreres noe trekk mellom karm og dørbblad.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres bruksslitasje utover det man kan forvente alder tatt i betraktning. Overflater bærer preg av å være av eldre dato og med bruksslitasje og enkelte sår.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

- Ved fuktmåling i hulltakingen registreres en fuktverdi på 15,5 % MC. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktverdien er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern fra byggeår [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved utvendig inspeksjon er det ikke påvist fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen kan være plassert under jordbandet eller være skjult av fastmonterte fasadeplater på grunnmuren.

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det registreres mer slitasje enn forventet på gulv i kjøkken, samt slitasje på overflater i innredning, benkeplater og vegger over kjøkkenbenk.

! Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG, BYGGEÅR 1965



Byggeår

1965

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ifølge fremlagt dokumentasjon er det byttet undertak, lekter og takstein i 2009, det er fremvist faktura og bilder på arbeidet som er utført. Arbeidet er utført av innleide håndverkere.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra 2009. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter. I tillegg er det etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning av ukjent dato/byggeår.
Fasader ble sist overflatebehandlet på ukjent tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen registreres det manglende lufting av ytterkledning på vegger mot øst, nord og sør. Dette er i tråd med rådende byggeskikk på oppføringstidspunktet.

På vegg mot vest registreres det glava/i luftespalte. Det er ukjent årsak til glava i luftespalter i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av vegg mot vest, da glava i luftespalter tyder på feil i konstruksjonen eller ødeleggelse forårsaket av skadedyr (mus). Det anbefales å kontakte fagfolk for kontrollert åpning av yttervegg/kledning for kontroll av konstruksjonen.

Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak eller i kledningen, og øker risikoen for fuktskader og råte over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sal-taks form og er oppbygd med taksperrer og taktro fra byggeår. Kontrollen av kaldloftet er utført fra tilgjengelige deler med gangbart gulv. Kaldloftet ventileres via ventiler i gavlvegger samt luftespalter ved takutstikk.

Ved fuktmåling i områder med eldre tørre fuktskjolder, ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karm/rammer i tre med malt utførelse og 2-lags glass av varierende alder.

Vinduer er datostemplet hhv. 1986, 1988, 2007 og 2015
Det er vinduer med koblet glass i boder i kjelleren.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i malt utførelse med slett overflate fra byggeår/ukjent alder.
Boligen har boddør i forbindelse med sportsbod fra byggeår/ukjent alder.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Det bør påregnes utskiftning av ytterdør og boddør ved fremtidige oppussingsarbeider da dørene har oppnådd forventet levetid, spesielt mtp. isolasjonsevne og tetthet i karm og innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har balkongdør med karm/rammer i tre i malt utførelse og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det registreres at balkongdør er vanskelig å åpne/lukke ved kontroll, samt at låsemekanisme er slitt. Døren tar i terskel og karm på venstre side i nedkant. Det registreres noe trekk mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mtp. oppnådd alder og påviste avvik anbefales utskiftning fremfor fortsatt vedlikehold.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong/veranda oppført i treverk fra antatt byggeår/av ukjent alder. Fundamentering er utført med jordspyd og stolper. Det er terrassebjelker innfestet i veggliv og i kantbjelke i front.

Det er terrassedekke i impregnerte terrassebord og rekkverk i treverk. Trapp for tilkomst til utearealer.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det registreres svikt i bjelkelag/fundamentering ved belastning av veranda, samt skjevheter i terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Veranda anbefales revet og bygget opp på nytt med tilstrekkelig fundamentering og dimensjonering av bjelkelag etter dagens anbefalte konstruksjonsprinsipper.

Kostnadsestimatet sikter til gjenoppbygging av veranda i samme størrelse etter dagens anbefalinger mht. fundamentering, dimensjonering samt rekkverk og trapp etter forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp for tilkomst for ytterdør. Trapp er utført i plasstøpt betong og er fra antatt byggeår.

Trapp på veranda med tilkomst fra kontor eller utearealer anbefales revet pga. tilstand.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres bruksslitasje utover det man kan forvente alder tatt i betraktning. Overflater bærer preg av å være av eldre dato og med bruksslitasje og enkelte sår.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppgraderinger av overflater for å oppnå dagens standard og forventet kvalitet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor/avviker fra aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra dør mot gang i stue til motstående yttervegg er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; 13mm i hele måle lengden.

Måling av etasjeskille i akse fra innervegg ved soverom 1 til motstående yttervegg i stuen er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; 16mm i hele måle lengden.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Dersom det skal gjennomføres renovering på et senere tidspunkt, kan utbedring vurderes.

Ved eventuell oppretting med avrettingsmasse må bæreevnen til bjelkelaget vurderes, og det må påregnes kostnader til utskifting av overflater samt tilpasning av dører og åpninger.

Mindre skjevheter er normalt for byggets alder og type konstruksjon, og det vurderes som lite sannsynlig at det vil oppstå ytterligere setninger. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke brukervennlighet ved legging av nye gulvbelegg.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er inspisert i husets etasjer på synlige deler, samt på husets loft. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om at piper skal ha tilkomst for inspeksjon på alle 4 sider, noe pipen ikke tilfredsstillende i dette tilfellet.

Inspeksjonen som er utført begrenser seg derfor til de sider som var tilgjengelig på befaringstidspunktet, og det kan ikke garanteres at pipen har skader eller andre avvik som ikke kommer frem av inspeksjonen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen har overskredet halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for en teglsteinspipe er mellom 60 og 70 år.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Pipen er derfor i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er oppbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

Det gjøres oppmerksom på at kravet til synlige pipevanger endres til kun 2 synlige sider ved rehabilitering av pipeløpet med nytt innvendig rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

Veggene er delvis utført og delvis fritt eksponerte murflater.

Hulltaking er utført i utføret vegg i bod 4 for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv i hhv bod 2, bod 3 og trapperom .

Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.
- Ved fuktmåling i hulltakingen registreres en fuktverdi på 15,5 % MC. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktverdien er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktnivået bør følges opp med jevnlig kontrollmålinger for å overvåke utviklingen over tid.

Det anbefales å vurdere årsakene til fukt, herunder terrengforhold, drenering og ventilasjon.

Ved økende fuktverdier eller symptomer på mugg/lukt bør det foretas lokal åpning for kontroll av bunnsvill og isolasjon, samt vurderes om konstruksjonen bør bygges om til en mer fukttolerant og uttørkbar løsning i henhold til TEK kapittel 13.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av mugg, lukt og materialnedbrytning i skjulte konstruksjoner.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med rekkverk i malt treverk. Det er montert håndløper på motsatt side på en vegg i trappeløpet.

Avvik mtp. manglende håndløper er videre behandlet i rapportens avsnitt for "Helse, miljø og sikkerhet"

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har profilerte dørblad i fabrikk malt utførelse fra byggeår,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med vinylbelegg på gulv. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med veggmontert belysning. Badekar og veggmontert blandebatteri samt dusjgarnityr.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Badet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er etablert før TEK97, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt, slukløsning eller utførelse. Dette gir økt usikkerhet for at våtrommet har løsninger som tåler normal vannbelastning etter dagens forventede bruk og byggeskikk.

Det er høy risiko for skjulte avvik knyttet til tettesjikt, sluk og overganger, samt fare for fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser og planlegging for oppgradering.

Ved rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger for tettesjikt, sluk og våtsoner, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra stuen, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fremstår med vinylbelegg på gulv. Malte murflater. Malt panel i himling.

Vaskerommet har veggmontert servant med veggmontert blandebatteri. Hylle med speil. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i plexiglass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 (TEK97). Dette innebærer at tettesjikt, slukløsning og tekniske installasjoner har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er etablert før TEK97, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt, slukløsning eller utførelse. Dette gir økt usikkerhet for at våtrommet har løsninger som tåler normal vannbelastning etter dagens forventede bruk og byggeskikk.

Det er høy risiko for skjulte avvik knyttet til tettesjikt, sluk og overganger, samt fare for fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser og planlegging for oppgradering.

Ved rehabilitering bør våtrommet bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger for tettesjikt, sluk og våtsoner, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong, samt lettjernebetong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malte veggflater samt malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Laminat benkeplater. Heldekkende benkebeslag i metall med 1-greps blandebatteri. Komfyr. Oppvaskmaskin og integrert kjøl/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det registreres mer slitasje enn forventet på gulv i kjøkken, samt slitasje på overflater i innredning, benkeplater og vegger over kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Det registreres en del slitasje som er over forventet alder tatt i betraktning. Kjøkken mangler moderne bruksfunksjoner man forventer i et kjøkken. Det anbefales utskiftning fremfor lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Gulvmontert toalett. Hyller. Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftsventilering ved terskel anbefales i hele terskelens bredde, typisk er det tilstrekkelig med en spalte på 8–12mm. Tilstrekkelig spalte kan etableres ved å enten justere dørbladet (fjerne 8–12mm i underkant), eller ved å bytte terskel til flat type uten anslag.

Utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig inn klima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kobber rørsystem. Delvis synlig på badrom og i kjøkkenbenk/vaskeskap. Stoppekran i bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller problemer med de besiktigede deler, men pga. alder er det viktig å foreta jevnlig inspeksjoner av synlige rør og koblinger.

Boligen har eldre vannledninger hvor man må kunne forvente utskiftning eller reparasjoner etter behov.

Det er å anbefale at det under eventuell fremtidig rehabilitering byttes rør i boligen til en moderne installasjon hvor eventuelle lekkasjer ledes til sluk/avløp (rør-i-rør system).

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Avløpsrør - støpejern fra byggeår

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør i støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer som følge av aldrende rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod 2. Tanken har el-tilkobling via støpsel.

Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

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 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende eldre alder. Sikringsskapet, som er plassert i gang 2, inneholder skrusikringer, automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Eier var ikke tilstede på befaringsdagen, spørsmål rettet til eier settes derfor som "Ukjent"

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1953 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

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

Ukjent

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

Ukjent

5. 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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. 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 På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved utvendig inspeksjon er det ikke påvist fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen kan være plassert under jordbandet eller være skjult av fastmonterte fasadeplater på grunnmuren.

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det finnes utvendig fuktsikring av grunnmur, samt for å vurdere tilstanden på eksisterende drenering.

Ytterligere undersøkelser kan inkludere punktgraving eller kamerainspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller igjenslamming av drenerør. På grunn av alder kan tiltak for redrenering ikke utelukkes.

Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner og økte utgifter til reparasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong. Muren er delvis kledd innvendig med plater, noe som begrenser muligheten for kontroll med hensyn til sprekkdannelser. Ved kontroll av tilgjengelige deler er det ikke avdekket unormale forhold.

Boligen er oppført på pilarer mot vest. Ved inspeksjon av loftet er det indikasjoner på at dette kan være et tilbygg eller en ombygging fra overbygget veranda til oppholdsrom, utført på ukjent tidspunkt. Fundamenteringen vedrørende pilarene er ikke kjent. Undersøkelser i form av punktgraving anbefales for kontroll av utførelse.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Flatt terreng uten fall fra bygget øker risikoen for at overflatevann ledes mot grunnmuren. Kombinert med eldre eller usikker drenering kan dette over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan medføre fuktskader, råte eller innvendige fuktproblemer dersom forholdet vedvarer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består sannsynligvis av plast mtp datidens byggeskikk. Det er private stikkledninger til offentlige nett. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnett må det utføres med kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Enebolig, byggeår 1965

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106	4		110	16
Kjeller	81			81	
SUM	187	4			16
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, wc, stue, 2 stk. soverom, garderobe, kontor, entré, trapperom, bod 1, gang	Sportsbod	
Kjeller	Trapperom, 2 stk. gang, bad/vaskerom, kjellerstue, 3 stk. boder, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

Kjeller:

- Kjellerrom mot nord-vest er på kjent tidspunkt gravd ut, og er i dag tatt i bruk som hhv. kjellerstue, soverom 3 og bod 4.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket "hobby/ved" er på ukjent tidspunkt delt opp, og er i dag i bruk som hhv. gang 2, bod 3, gang 3, vaskerom/bad og bod 2.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket "matbod" er ikke gravd ut og bygget.

1. etasje:

- Rom som i dag brukes som hhv. garderobe og bod 1 var opprinnelig soverom.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "loftsbod" er innlemmet i dagens kjøkken.
- Dør fra dagens kjøkken til bad er i dag bygget igjen.
- Arealer som på byggemeldte tegninger er merket som "overdekket terrasse" er på ukjent tidspunkt innlemmet i boligen, og er i dag i bruk som hhv. stue og kontor.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjent byggesøknad for dukkestue i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjent byggesøknad for garasje, samt en skisse av garasjemodell med anvist type, i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune.

Etter vurdering er det funnet å være samsvar mellom skisse og faktisk bygget garasje på eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	18	12		0	1240.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jakobslivegen 90

Hjemmelshaver

Ese Harald

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Lager

Byggeår

1988

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabbur er oppført i 1988.

Hovedkonstruksjon i laftet tømmer, oppført på betongfundamenter.

Saltakskonstruksjonen er tekket med torvtak.

Vinduer med koblet glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Parkering og lager.

Byggeår

2016

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført i 2003 i en etasje.

Grunnmuren er utført som støpt betongplate på mark.

Hovedkonstruksjon består av treverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein.

Vinduer med enkelt glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Kommunepakke	28.05.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

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 hammerlektrode

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.