

# Tilstandsrapport

 Leilighet i 4. etasje

 Ørjaveita 2, 7010 TRONDHEIM

 TRONDHEIM kommune

 gnr. 401, bnr. 20

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 21667-1948

Referansenummer: VK2245

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Einar Fjeldheim



  
**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



Ole-Einar Fjeldheim

Uavhengig Takstingeniør

of@verdi-analyse.no

482 13 674



# 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 straffeansvar.

# 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.



### 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

## Leilighet i 4. etasje - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2005 og er på 6 etasjer.  
Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av betong.  
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.  
Flat og skrå takkonstruksjon som er tekket med takmembran.  
Vinduer med 2-lags glass.  
Det er heis i bygget.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Entré (2,8 m²):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.  
Innredning: Garderobeskap. Porttelefon. Sikringsskap.

Stue (16,5 m²):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.  
Innredning: Radiator. Utgang til balkong. Uttak for tele.

Soverom (8,9 m²):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.  
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (4,0 m²):  
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling.  
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil og overlys. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.  
Ventilasjonsaggregat.  
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostatt blandebatteri og dusjgarnityr.  
Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (5,8 m²):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater samt fliser over benker. Malt slett himlingsflate.  
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.  
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap.  
Ventilasjonsaggregat.  
Fjernvarme.  
Radiator.  
Porttelefon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

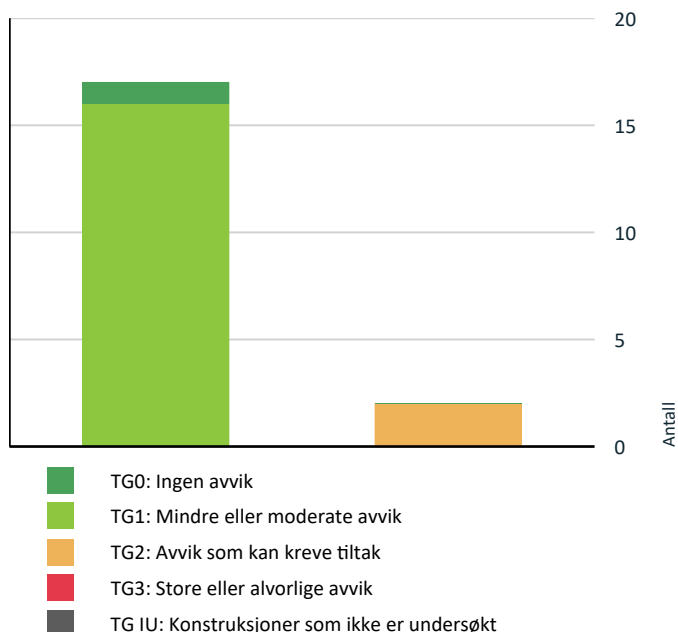
### Leilighet i 4. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunale opplysninger/meglerpakke er ikke mottatt.  
Dagens planløsning er derfor ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. 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 forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet i 4. etasje

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på våtrommet. Membraner har en begrenset teknisk levetid, og funksjonen svekkes gradvis som følge av aldring, slitasje og belastning fra normal bruk. Siden membranen ligger skjult under fliser og øvrige overflater, lar tilstanden seg ikke visuelt kontrollere, og vurderingen baseres derfor primært på alder og opplysninger om utførelse.



#### Våtrom > 4. etasje > Bad > Veggmontert toalett

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Deler av rekkverket er like under dagens krav, som er 100 cm. Dette skyldes at gulvet er belagt med tremmer, som fører til at den effektive rekkverkshøyden fra ferdig gulv til topp rekkverk havner like under kravet.

Det opplyses at det kan plutselig oppstå en lyd fra balkongen, særlig på sommerstid. Lyden oppleves til å stamme fra rekkverk og/eller konstruksjon av metall. Årsaken er ukjent, men basert på opplysninger kan dette stamme fra utvidelser i metallkonstruksjoner som følge av klimatiske forhold, og en plutselig friksjonslyd mellom deler av betong og metall oppstår.

Det opplyses at det er observert noen få tilfeller med skjeggkre i bygget, men aldri i den aktuelle boenheten. Videre bemerkes musefeller plassert stedvis på utvendig side. Omfanget av skadedyr i bygget er ukjent, men forholdet er under oppsyn/behandling av styret.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 4. ETASJE



### Byggeår

2005

### Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

### Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befarings.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer/balkongdør

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

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdør

Ytterdør med glatt flate og profilert dørblad i fabrikk malt utførelse fra byggeår. Det er synlig merking for brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB i karm.

### TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra stuen er oppført som en konstruksjon av betong og metall fra byggeår. Konstruksjonen er innfestet i vegglivet og fundamentert på metallsøyler i front. Gulvet er belagt med tremer og har avrenning fra gulv via sluk og renne i front som er tilkoblet nedløp. Rekkverket består av metall hvor deler av rekkverket er utvendig kledd med stående spiler i tre. Det bemerkes at tremer på gulvet er værslitt og vil ha behov for utskifting i tiden fremover.

Balkonger hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være slitasje, hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer i stue og kjøkken er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater i fabrikk malt utførelse, er fra byggeår.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra byggeår.  
Ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler er fremvist.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist i nedfelt dusjsone er målt til ca. 30 mm.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rustfritt stål fra byggeår er plassert i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på våtrommet. Membraner har en begrenset teknisk levetid, og funksjonen svekkes gradvis som følge av aldring, slitasje og belastning fra normal bruk. Siden membranen ligger skjult under fliser og øvrige overflater, lar tilstanden seg ikke visuelt kontrollere, og vurderingen baseres derfor primært på alder og opplysninger om utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntette funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Veggmontert toalett

Veggmontert toalett med innebygd sisterne. Det stilles særlige krav til skjulte vannførende installasjoner i dagens forskrift hvor eventuelt lekkasjevann skal synliggjøres i rommet, slik at lekkasjen kan oppdages så tidlig som mulig. Videre kreves det avrenningsmulighet til sluk for lekkasjevannet, noe som ofte tilfredsstilles ved toalettets naturlige plassering i våtrom etter dagens norm og forskrift.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra skjult sisterne, selv om dette ikke var krav ved etablering. Dreneringshull er avgjørende for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne ut og ikke samle seg bak veggen, samt at eventuelle lekkasjer oppdages i tidlig fase. Dette forhindrer oppbygging av fuktighet og reduserer risikoen for mugg, råte og andre skader i tilliggende konstruksjon.

Før et eventuelt dreneringshull i nedre del av sisternen etableres, må faglært først vurdere oppbygningen av sisternekassen, slik at tettheten til rommet er i varetatt.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri samt speil og overlys. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Ventilasjonsaggregat. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Det er en liten sprekke i dusjhodet, blandebatteriet på servanten mangler indikasjonsmerke for kaldt/varmt, videre mangler det ene dekselet på overlyset over servanten. Avvikene anses å være av mindre betydning og innenfor hva som kan forventes utifra alder.

Det opplyses at vaskemaskinen kan tidvis fylles med vann, noe som sannsynligvis stammer fra slitasje på deler i vaskemaskinen. Vurdering av hvitevarer faller utenfor omfanget av rapporten og det er kun til orientering.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget og tilluftsventilering via ventil i vegg.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggen er oppført med svill/stender i metall og relevant fuktmåling er derfor ikke mulig. Det ble i tillegg utført videre undersøkelser mtp. denne type overflater i rommet, uten å registrere unormale forhold.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er parkett på gulv. Malte slette veggflater samt fliser over benker. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via avtrekkskanal.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast på bad og kjøkken er fra byggeår. Rørfordeling, vannmåler og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på badet.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken, er fra byggeår.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten ventileres via et balansert ventilasjonsanlegg som er fra byggeår. Ventilasjonsaggregatet er plassert i badet og det er skiftet filter 2 ganger i året i følge eier.

Til orientering er det viktig med jevnlig intervall på skifte av filter for at anlegget skal fungere optimalt. Generell anbefalt intervall for skifte av filter er én til to ganger i året. Det henvises til produsentens brukerveiledning for beste praksis og vedlikehold som gjelder for akkurat dette anlegget.

### TG 1 Vannbåren varme

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Boligen er utstyrt med radiator og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra byggeår, og det er ikke registrert utskiftninger eller oppgraderinger. Rørfordeling og energimåler er besiktiget i rørskapet som er plassert på badet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnede kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

## 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 bygningssakkyndig 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.*

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

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.

**2005 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist.**

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja Det opplyses at sikring til kjøkkenet kan gå i perioder ved bruk av oppvaskmaskin sammen med andre apparater. Årsaken er ukjent men det ser ut til å ha sammenheng med oppvaskmaskinen.**

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

**Nei**

## 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 Det opplyses at lysbryter på badet kan være lite responsiv på tilsynelatende tilfeldige tidspunkt.**

**På bakgrunn av opplysninger, oppnådd alder på anlegget samt manglende dokumentasjon/samsvarserklæring(er) anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.**

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



**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

*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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av rekkverket er like under dagens krav, som er 100 cm. Dette skyldes at gulvet er belagt med tremmer, som fører til at den effektive rekkverkshøyden fra ferdig gulv til topp rekkverk havner like under kravet.

Det opplyses at det kan plutselig oppstå en lyd fra balkongen, særlig på sommerstid. Lyden oppleves til å stamme fra rekkverk og/eller konstruksjon av metall. Årsaken er ukjent, men basert på opplysninger kan dette stamme fra utvidelser i metallkonstruksjoner som følge av klimatiske forhold, og en plutselig friksjonslyd mellom deler av betong og metall oppstår.

Det opplyses at det er observert noen få tilfeller med skjeggkre i bygget, men aldri i den aktuelle boenheten. Videre bemerkes musefeller plassert stedvis på utvendig side. Omfanget av skadedyr i bygget er ukjent, men forholdet er under oppsyn/behandling av styret.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen strakstiltak er nødvendig og avviket utgjør svært liten sikkerhetsrisiko. For å gjenopprette rekkverkshøyde som tilfredsstiller kravet, anbefales det å fjerne tremmer på gulvet.

Det anbefales å orientere styret i borettslaget om forholdet tilknyttet lyder fra balkongen, slik at de kan stå i regi for videre kartlegging og eventuelle utbedringer.

# 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

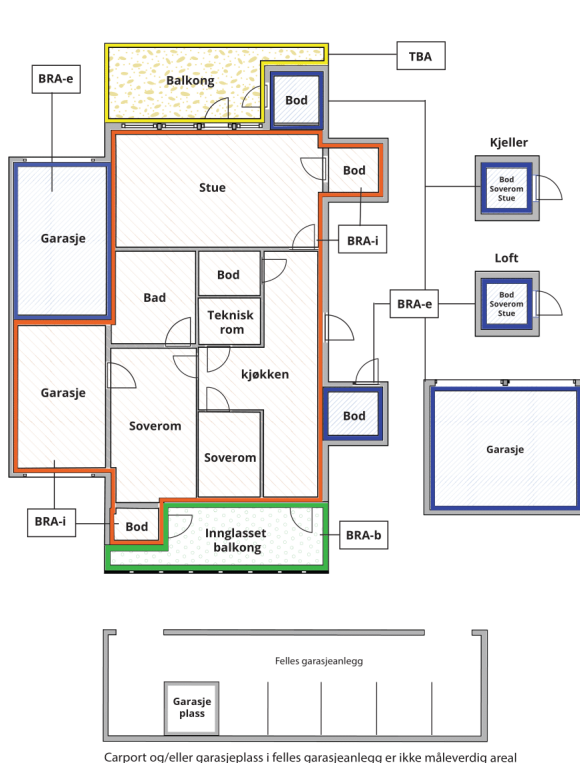
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 boder |
| 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

## Leilighet i 4. etasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 3                           |                           | 3   |                                 |
| 4. etasje      | 41                            |                             |                           | 41  | 5                               |
| <b>SUM</b>     | <b>41</b>                     | <b>3</b>                    |                           |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>44</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. etasje |                                    | Bod                         |                           |
| 4. etasje | Entré, bad, kjøkken, stue, soverom |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunale opplysninger/meglerpakke er ikke mottatt. Dagens planløsning er derfor ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                       | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------|------------|------------|
| Leilighet i 4. etasje | 41         | 3          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                 | Rolle         |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 14.1.2026 | Ole-Einar Fjeldheim       | Takstingeniør |
|           | Kristoffer Robin Jonassen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5001 TRONDHEIM | 401  | 20   |      | 0    | 1212.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Ørjaveita 2

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

| Boligselskap        | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                 |
|---------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------------------------------|
| /NERBYEN BORETTSLAG | 987162880 |           |                  | Jonassen Kristoffer Robin<br>Fjerdingsgen |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

9

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato | Kommentar                                                                                                                                             | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring       |      | Selgers egenerklæring er ikke mottatt. Det kan være opplysninger i egenerklæringen som avviker og/eller ikke er medtatt/vurdert i tilstandsrapporten. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinfo        |      | Kommunepakke er ikke mottatt. Dagens planløsning er ikke vurdert opp mot byggemeldte tegninger.                                                       | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no    |      | Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.                                                                                                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Planskisse          |      | Planskisse er utarbeidet av takstmann.                                                                                                                | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Energiattest        |      | Energiattest er utarbeidet av takstmann.                                                                                                              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Standardbeskrivelse |      | Standardbeskrivelse er utarbeidet av takstmann.                                                                                                       | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.01.2026 |           |
| 2       | 17.02.2026 |           |
| 3       | 25.02.2026 |           |

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 fukttinnhold 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.