

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinhaugen 29, 7049 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune



gnr. 47, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 21667-1979

Eiendomsverdi ref nr: SY1012

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen, som er en enebolig, ble oppført i 1970 og er på 1 etasje + kjeller og kaldloft.
Grunnmuren består av murte blokker.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende og stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med takmembran.
Vinduer med koblede glass og 2-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller (ca. 113 m2):

Kjellerstue (28,3 m²):
Belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.
Innredning: Sotluke. Oljekamin.

Gang (19,6 m²):
Belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.
Innredning: Trapp.

Bod 1 (11,0 m²):
Malt betonggulv. Murvegger. Panel i himling.

Bod 2 (8,6 m²):
Belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.

Bod 3 (7,4 m²):
Betonggulv. Murvegger. Panel i himling.
Innredning: Oljetank.

Bod 4 (8,8 m²):
Betonggulv. Murvegger. Panel i himling.

Bod 5 (8,4 m²):
Betonggulv. Malte murvegger. Panel i himling.

1. etasje (ca. 137 m2):

Entré (2,2 m²):
Laminat på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Stue (42,8 m²):
Laminat på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.
Innredning: Peis og oljekamin. Utgang til terrasse. Varmepumpe.

Soverom 1 (6,6 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom 2 (11,5 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom 3 (8,1 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap. Loftsluke.

Soverom 4 (7,3 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Gang 1 (12,1 m²):
Laminat på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Gang 2 (7,5 m²):
Malt betonggulv. Malte plater på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Vaskekar med 2-greps blandebatteri. Plassbygd garderobeskap.

Bod 1 (0,9 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.
Innredning: Olje/parafin-løfter.

Bod 2 (8,2 m²):
Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 (4,5 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Veggmontert servant. Gulvmontert toalett og bidé. Reflektorovn.
Dusjkabinett.

Bad 2 (4,4 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Veggmontert servant. Gulvmontert toalett. Reflektorovn.
Dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (11,7 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplate med benkebeslag og oppvaskkum med 2-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle-/frysenskap og varmtvannsbereder.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom (2,4 m²):
Belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett. Veggmontert servant. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.
Oljetank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- 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:

1. etasje:

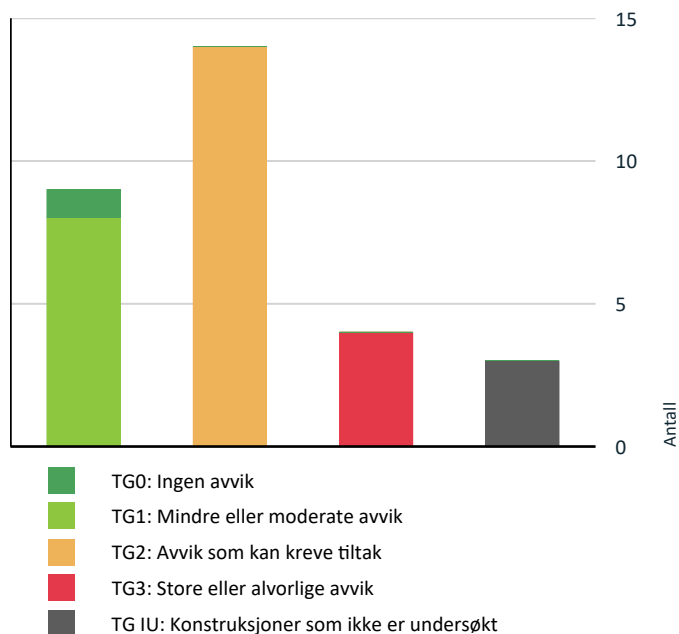
- Garasjen fremgår ikke på byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringene 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.

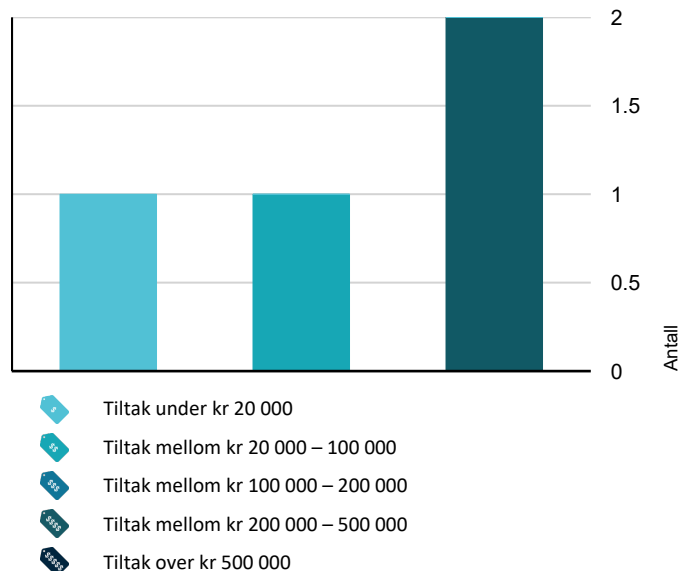
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist aktiv lekkasje fra røropplegg fra oljetanken. Lekkasjen har oppstått i en rør-kobling i himlingen i kjellerstuen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Generell

[Gå til side](#)

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

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.
- Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.
- Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det registreres en skrue som har gjennomtrengt vannlåsen, noe som utgjør risiko for lekkasjer. Kjøkkenet har stor slitasjegrad og bærer preg av elde.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

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

Ved kontroll i underkant av kledningen registreres det svært begrenset lufting av kledningen ved at det ikke er etablert luftespalter bak underbord, videre er luftespalter bak overbord utført med tilpassede klosser med funksjon som musesperre. Lite lufting bak kledningen kan medføre økt slitasje samt økt risiko for råteskader, da fuktighet bak kledningen har svært begrenset mulighet til å tørke ut. Mtp. datidens byggeskikk er det ikke uvanlig at konstruksjonen er oppført med lite lufting.

Det registreres tørksprekker i trekledningen som følge av lite lufting, men fargevalg bør sees i sammenheng.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres små områder med eldre tørre fuktskjolder. Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale forhold, noe som tyder på at fuktmerkene stammer fra tidligere forhold.

! Utvendig > Vinduer/balkongdør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres værslitte overflater på utvendige sider av enkelte vinduer og balkongdør. Videre registrere stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmen, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.

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

Det er påvist andre avvik:

Overflater bærer preg av høy slitasjegrad og elde.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Videre registreres stedvis saltutslag, avflassing av maling og løs murpuss. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! 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.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Naturlig ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å etablere andre løsninger i boligblokker o.l.

! Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatte kommunale opplysninger.

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, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor 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 IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takmembran av eldre ukjent dato.

Tekkingen er ikke besiktiget pga. snø på befaringsdagen.

Takflater var dekket av snø på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for visuell kontroll av taktekkingen. Tekkingen er derfor ikke vurdert da det ikke er mulig å utføre forsvarlig og grundig kontroll. Det kan dermed ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke lot seg registrere ved befaringen. For en mer presis vurdering anbefales kontroll av taket når vær- og føreforhold tillater dette.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av plast av eldre ukjent dato.

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

Utvendige beslag lot seg ikke vurdere i sin helhet da store deler av tak og detaljer opp mot gesims og gjennomføringer var dekket av snø på befaringsdagen. Beslagene er derfor vurdert basert på alder, tilgjengelige observasjoner fra bakkenivå og synlige deler. Det kan forekomme forhold som ikke var mulig å registrere under befaringen. For en mer nøyaktig vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforholdene tillater fri sikt til beslagene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser av beslag, særlig over tak, anbefales

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning fra byggeår.
Det er ikke kjent når utvendige fasader sist ble overflatebehandlet/vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll i underkant av kledningen registreres det svært begrenset lufting av kledningen ved at det ikke er etablert luftespalter bak underbord, videre er luftespalter bak overbord utført med tilpassede klosser med funksjon som musesperre. Lite lufting bak kledningen kan medføre økt slitasje samt økt risiko for råteskader, da fuktighet bak kledningen har svært begrenset mulighet til å tørke ut. Mtp. datidens byggeskikk er det ikke uvanlig at konstruksjonen er oppført med lite lufting.

Det registreres tørksprekker i trekledningen som følge av lite lufting, men fargevalg bør sees i sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokale utskiftninger og videre vedlikehold av kledningen anbefales vurdert opp mot en helhetlig oppgradering av utvendige fasader med etterisolering, ny vindtetting og ny kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sal-taks form og er oppbygd med W-takstoler med taktro fra byggeår. Kaldloftet er besiktiget via loftsluke. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres små områder med eldre tørre fuktskjolder. Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale forhold, noe som tyder på at fuktmerkene stammer fra tidligere forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales.

TG 2 Vinduer/balkongdør

Beskrivelse

Boligen har vinduer/balkongdører med karmen/rammer i tre og 2-lags glass samt koblede vinduer og enkeltglass som er av varierende eldre dato/fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres værslitte overflater på utvendige sider av enkelte vinduer og balkongdør. Videre registrere stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmen, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av eldre vinduer og balkongdør anbefales fremfor lokale utbedringer og videre vedlikehold.

TG IU Terrasse

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon av ukjent dato. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord. Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag, fundamentering og eventuell fuktsikring, er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse er skjult under terrassebordene. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Terrassen lot seg ikke vurdere i sin helhet på befaringsdagen på grunn av snødekkede overflater og begrenset sikt til konstruksjonen. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, konstruksjonstype og det som var mulig å observere fra tilgjengelige områder. Underliggende bjelkelag og eventuelle detaljer som ligger skjult under terrassebord kan inneholde forhold som ikke lot seg avdekke. For en mer presis vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforhold tillater full tilgang.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall foran inngangspartiet er fra byggeår.
Utvendig trapp/rampe i tre på baksiden ved terrassen er av ukjent dato.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er av eldre ukjent dato/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 hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater bærer preg av høy slitasjegrad og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing av innvendige overflater bør påregnes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag over grunnmur. Nivellering av etasjeskillere er utført i 2 store rom per etasje med registrerte høydeforskjeller innenfor toleransekrav (+/- 5 mm ved måling av hele rom).

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Sotluke er plassert i kjelleren.
Det er tilkoblet en peis fra byggeår i stuen samt en oljekamin i kjellerstuen og under peisen i stuen.

Pipen/ildstedet er vurdert visuelt og med inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

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.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av kjellerstue og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Yttervegger som vender mot terreng er pusset og enkelte er overflatebehandlet.

Hulltaking er ikke gjennomført da yttervegger er av mur. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv. 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 påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Videre registreres stedvis saltutslag, avflassing av maling og løs murpuss. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsikringstiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging fra grunnen. Dette kan omfatte innvendig eller utvendig fuktsperre, drenering, kapillærbrytende sjikt under gulv, samt eventuelt påføring av diffusjonsåpen fuktsikring på vegger. Det bør også vurderes mekanisk ventilasjon for å sikre god luftutskifting og redusere fuktbelastning i rommet.

Manglende fuktsikring fører til vedvarende kapillært oppsug av fukt i gulv og vegger, som over tid kan gi skader på materialer, redusert innemiljø og økt risiko for mugg- og råtevekst. Ved bruk av rommet til oppbevaring eller opphold vil det kunne oppstå sekundærskader på innredning eller løsøre. Tilstanden gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3), avhengig av omfang og fuktnivå.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre er av ukjent dato.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte flater og profilerte dørblad i fabrikk malt utførelse, er av varierende eldre dato.

Det registreres enkelte merker som mindre sår/merker i overflater samt delvis løse dørhåndtak på enkelte dører. Avvikene anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent dato.

Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

Det er belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Veggmontert servant. Gulvmontert toalett og bidé. Reflektorovn. Dusjkabinett.

Naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.
- Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres og oppgraderes for å tilfredstille dagens forskriftskrav med vanntette våtsoner. Manglende oppgradering av våtrommet vil medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, og at fuktskader dermed kan oppstå i tiliggende konstruksjoner. Alle forhold i forbindelse med renoveringen bør utføres og dokumenteres av faglærte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tiliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent dato.

Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

Det er belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Veggmontert servant. Gulvmontert toalett. Reflektorovn. Dusjkabinett.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.
- Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres og oppgraderes for å tilfredstille dagens forskriftskrav med vanntette våtsoner. Manglende oppgradering av våtrommet vil medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, og at fuktskader dermed kan oppstå i tiliggende konstruksjoner. Alle forhold i forbindelse med renoveringen bør utføres og dokumenteres av faglærte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av eldre ukjent dato/fra byggeår.

Det er belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplate med benkebeslag og oppvaskkum med 2-greps blandebatteri.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det registreres en skrue som har gjennomtrengt vannlåsen, noe som utgjør risiko for lekkasjer.

Kjøkkenet har stor slitasjegrad og bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En helhetlig oppussing av kjøkkenet bør påregnes.

Kostnadsestimatet sikter til utskifting av vannlås.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.

Det er belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.

Innredning: Gulvmontert toalett. Veggmontert servant. Panelovn.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Naturlig ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutsiftning på toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å etablere andre løsninger i boligblokker o.l.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

For TG:0 eller TG:1 bør rommet utstyres mekanisk avtrekk. Det kan være at styret i bofellesskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber på bad og kjøkken er i all hovedsak av eldre ukjent dato, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør. Stoppekran og vanninntak er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

! TG 0 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) er plassert på stuen.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjøkkenet. Tanken er av nyere ukjent dato. Datering er ikke synlig på tanken.

Tanken har fast el-tilkobling.

Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler ved tanken.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende eldre alder. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer, strømmåler 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.

1970 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

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

Ja Sikringer er oppgradert til automatsikringer.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpill 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 På bakgrunn av oppnådd alder på anlegget samt manglende dokumentasjon/samsvarserklæring(er) anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Takstingeniør gjennomfører ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Utvendige sider av grunnmur var i stor grad skjult bak snø på befaringsdagen, noe som begrenser mulighet for kontroll. 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 befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i murte blokker som er utvendig pusset over terreng.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen var snødekt på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for full visuell vurdering av terrengfall, overflatevannshåndtering og detaljer langs grunnmur. Vurderingen av terrengforhold er derfor basert på tilgjengelige observasjoner, opplysninger og generelle forutsetninger. Det kan forekomme forhold som ikke lot seg registrere under befaringen. For en mer presis vurdering anbefales inspeksjon når snø- og føreforhold tillater dette.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato/fra byggeår. Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet 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.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger under jordbandet og har ingen mulighet for kontroll foruten alder og mottatte opplysninger. For full visshet om tilstand anbefales det å rekvirere en kamerainspeksjon av utvendige ledninger.

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank fra byggeår av ukjent materiale er innebygd i bod 3 i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist aktiv lekkasje fra røropplegg fra oljetanken. Lekkasjen har oppstått i en rør-kobling i himlingen i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje må utbedres snarest. Videre bør anlegget vurderes fjernet og erstattet med alternative oppvarmingskilder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille 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

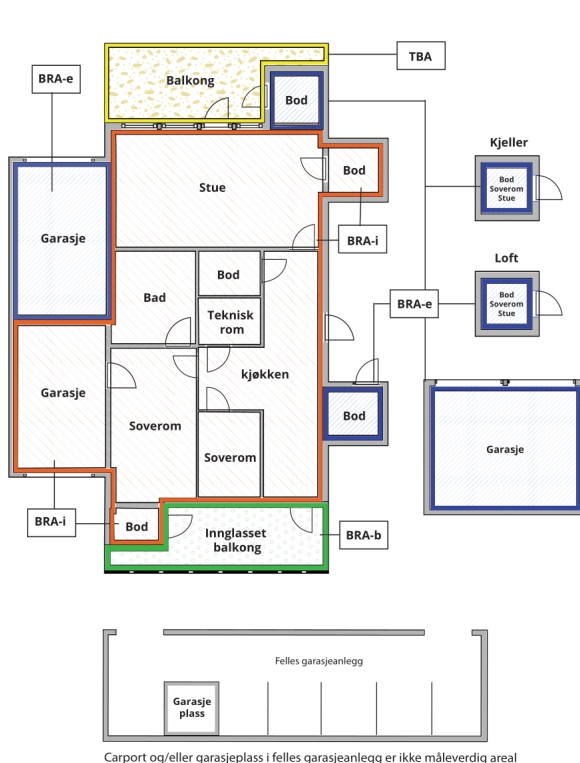
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	113			113	
1. etasje	137	20		157	27
SUM	250	20			27
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Toalettrom, kjellerstue, gang, 5 stk. boder		
1. etasje	Entré, bad 1, bad 2, kjøkken, stue, 4 stk. soverom, 2 stk. gang, 2 stk. boder	Garasje	

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:

1. etasje:

- Garasjen fremgår ikke på byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringene 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

Garasje

Romfordeling

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

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)
Enebolig	168	102
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	47	103		0	1389.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinhaugen 29

Hjemmelshaver

Schjetne Karl Georg

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		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.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinfo		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.