

# Romolslia 23C 7029 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

BRA: 90 m<sup>2</sup>

BRA-i: 81 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35141>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter på ca 10- 15mm ved gang.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Eldre kobberør til servant på bad er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Hovedstoppekran er etablert i luke på toalettrom. Det er etablert lekkasje varsler i arealet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 er satt på eldre kobberør bak servant på bad med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre kobberør til bad anbefales.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Det er fremlagt dokumentasjon på utskiftning av innmat til sikringsskap. Utover dette foreligger det ikke noen dokumentasjon på øvrige arbeider utført i leiligheten. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

#### Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Ved en nivellering måles det flatt gulv til dusjkabinett og det er ikke oppbrett på membran ved dør terskel. Med bakgrunn i dette vil det være risiko for at eventuelt lekkasje vann ikke ledes til sluk.

Videre registreres det bom/ løse gulvflis.

### Anbefalte tiltak overflater

I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig tilsyn.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av plassering på dusjkabinett. Tidligere prospekt opplyser at sluket er et eldre soilsluk fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at slukøsning og tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

### Oppsummering av fukt

Ved hulltaking registreres det bruk av plast i vegg. Dette betraktes i dag som feil oppbygning av våtrom da plast i vegg mot bad kan medføre kondensering. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i området ved huttlating.

### Anbefalte tiltak fukt

I forbindelse med oppgradering av bad anbefales ytterligere undersøkelser av alle skjulte konstruksjoner for å kartlegge tilstand.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ingen tegn til skader eller avvik ble registrert på tilgjengelige overflater.

Tilstandsgrad 2 er satt på eldre slukøsning.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**4.9.2025**

Rapportdato  
**8.9.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Lotte Victoria Henningsen Fjeldal og Solveig Irene Karlsson** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen** Telefon: **99244251**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **espen@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Romolslia 23C, 7029 Trondheim**

|             |                            |           |            |               |            |          |
|-------------|----------------------------|-----------|------------|---------------|------------|----------|
| Kommunenr:  | <b>5001</b>                | Gårdsnr:  | <b>190</b> | Bruksnr:      | <b>243</b> | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                            | Andelsnr: |            | Leilighetsnr: |            |          |
| Byggeår:    | <b>1973 - Webmatrikkel</b> |           |            |               |            |          |
| Boligtype:  | <b>Leilighet</b>           |           |            |               |            |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### Byggemåte:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er teknet med papp. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                      | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2007 | Tidligere prospekt opplyser at badet er fra ca 2007.             | Nei                                           |
| 2010 | Tidligere prospekt opplyser at kjøkken er fra 2010.              | Nei                                           |
| 2019 | Tidligere prospekt opplyser at vaskerom ble pusset opp i 2019.   | Nei                                           |
| 2019 | Tidligere prospekt opplyser at toalettrom ble pusset opp i 2019. | Nei                                           |
| 2018 | Stue ble tilbygget og det ble etablert ny balkong i 2018.        | Nei                                           |

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje        | 83        | 81                         | 2                           | 0                          | 13                              |
| 3. etasje        | 4         | 0                          | 4                           | 0                          | 0                               |
| Kjellerbod       | 3         | 0                          | 3                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>90</b> | <b>81</b>                  | <b>9</b>                    | <b>0</b>                   | <b>13</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                         | Beskrivelse S-Rom   |
|------------------|-----------|-----------|----------|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| 4. etasje        | 83        | 81        | 2        | Entrè/ gang, 2 soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken. | Bod (ved terrasse). |
| <b>Totalt m²</b> | <b>83</b> | <b>81</b> | <b>2</b> |                                                           |                     |

## Kommentar til arealberegning

Bod med adkomst balkong er 2m², bod med adkomst 3.etasje er 4m² og kjellerbod er ca 3m². Bodareal med adkomst balkong og fellesareal er benevnt som BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                          | Balkong             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                        | Ja                  |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                          | Nei                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                               | Nei                 |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                     | Ja                  |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei                 |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                | Ja                  |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                         | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                            |                     |
| TG-1                                                                                                                          |                     |
| Tekking til balkong ble ikke kontrollert på grunn av etablerte terrassebord.                                                  |                     |
| Ingen skader ble registrert på synlige deler av balkong.                                                                      |                     |

### 6.2 Vinduer og dører: Vinduer og skyvedør

| Beskrivelse                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Vinduer med 3-lags glass.                                                    |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Vinduer og skyvedør er datostemplet 2017.                                    |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      |     |
| TG-1                                                                         |     |
| Ingen skader eller avvik ble registrert.                                     |     |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                   | Ja          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                | <b>TG-2</b> |
| Det registreres skjevheter på ca 10- 15mm ved gang.                                                                                 |             |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                        |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                       |             |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. |             |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-1</b> |
| Utover normal slitasje ble ingen tegn ti skader registrert.       |             |

### Avtrekk

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>      | <b>TG-1</b> |

## 6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|

## 6.6 Toalettrom

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
|-----------------------------------------|-----|

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
|------------------|------------------|

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|----------------------------------------|-----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Er det innebygd sisterner? | Ja |
|----------------------------|----|

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av toalettrom</b> | <b>TG-1</b> |
|-----------------------------------|-------------|

Ingen avvik eller skader ble registrert.

## 6.7 Avløpsrør

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Type avløpsrør | Støpejern, Plast |
|----------------|------------------|

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

Tidligere prospekter opplyser at det ble foretatt rørfornyng av avløp i 2018.

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
|----------------------------------------------|--------|

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
|-------------------------------------|-----|

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
|------------------------------------------------|-----|

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b> | <b>TG-1</b> |
|----------------------------------|-------------|

Ingen tegn til skader ble registrert på tilgjengelige deler av avløp.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

## 6.8 Vannledninger

| Type anlegg                                                                                                                                                                                                 | Rør i rør system |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                           | Ja               |
| Tidligere prospekt opplyser at alt av opprinnelige kobberrør ble skiftet til rør i rør, utført av Trondheim VVS i 2019. Hovedinntak er av ukjent alder. Det er etablert eldre kobberrør i vegg bak servant. |                  |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                                                                                                               | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?                                                                                             | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                  | Ja               |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                           | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                               | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                           | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                            | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                       | Nei              |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                        |                  |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                                 |                  |
| Eldre kobberrør til servant på bad er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.                                                                                       |                  |
| Hovedstoppekrane er etablert i luke på toalettrom. Det er etablert lekkasje varsler i arealet.                                                                                                              |                  |
| Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.                                                                  |                  |
| TG2 er satt på eldre kobberrør bak servant på bad med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.                                                                        |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                               |                  |
| Utskiftning av eldre kobberrør til bad anbefales.                                                                                                                                                           |                  |

## 6.9 Elektrisk

|                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei              |
| Type sikringer                                                            | Automatsikringer |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja          |
| Innmat til sikringsskap ble skiftet i 2018. Utover dette er opplegg i leiligheten av ukjent alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er fremlagt dokumentasjon på utskiftning av innmat til sikringsskap. Utover dette foreligger det ikke noen dokumentasjon på øvrige arbeider utført i leiligheten. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

|                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| Årstall                                      |                                |
| Ukjent                                       |                                |
| Størrelse                                    |                                |
| 107 liter                                    |                                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei                            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei                            |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>     | <b>TG-1</b>                    |

## 6.11 Ventilasjon

|                                                                                                               |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventilerings                                                                                             | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                             | Ja                    |
| Balansert ventilasjon er etablert etter byggeåret, trolig i forbindelse med rehabilitering av balkong i 2018. |                       |
| Når var siste service på anlegget?                                                                            |                       |
| Ukjent                                                                                                        |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?                                                                      | Nei                   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?                                                                     | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?                                                                 | Nei                   |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                            | <b>TG-1</b>           |
| Filter ble skiftet sist 25. 06. 2025.                                                                         |                       |
| Opplegg i leiligheten fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.                                                |                       |

## 6.12 Våtrom: Bad

### Overflate

|                          |
|--------------------------|
| Beskrivelse av overflate |
| Flislagt gulv og vegger. |

|                                                                                                                     |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                              | Ja                                        |
| Tidligere prospekt opplyser at badet er fra ca 2007. Tidligere prospekt opplyser at dusjkabinett er fra senere tid. |                                           |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                           | Ja                                        |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                        | Ja                                        |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                       | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                    | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                  | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                      | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                   | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| <p>Ved en nivellering måles det flatt gulv til dusjkabinett og det er ikke oppbrett på membran ved dør terskel. Med bakgrunn i dette vil det være risiko for at eventuelt lekkasje vann ikke ledes til sluk.</p> <p>Videre registreres det bom/ løse gulvflis.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlg tilsyn.                                                                                                                                                                             |             |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Ja  |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av plassering på dusjkabinett. Tidligere prospekt opplyser at sluket er et eldre soilsluk fra byggeåret.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at slukøsning og tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.</p> <p>TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dujskabinett.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |

## Sanitærutstyr

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                 |             |
| Det er etablert en servant og dusjkabinett. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?      | Nei         |
| Er det innebygd systerne til klosett?       | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>        | <b>TG-1</b> |

### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                           | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| Ved hulltaking registreres det bruk av plast i vegg. Dette betraktes i dag som feil oppbygning av våtrom da plast i vegg mot bad kan medføre kondensering. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i området ved hulltaking. |             |
| <b>Anbefalte tiltak fukt</b>                                                                                                                                                                                                              |             |
| I forbindelse med oppgradering av bad anbefales ytterligere undersøkelser av alle skjulte konstruksjoner for å kartlegge tilstand.                                                                                                        |             |

### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

## 6.13 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                                           |     |
| Vinylbelegg på gulv og malte vegger.                                                               |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                             | Ja  |
| Tidligere prospekt opplyser at vaskerom ble pusset opp i 2019. Sluket er et soilsuk fra byggeåret. |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                          | Nei |

|                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei         |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei         |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei         |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei         |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei         |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                              | <b>TG-1</b> |
| Ingen skader eller avvik ble registrert.                                       |             |

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei         |
| Type sluk                                                                                          | Støpejern   |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-2</b> |
| Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.                       |             |
| Ingen tegn til skader eller avvik ble registrert på tilgjengelige overflater.                      |             |
| Tilstandsgrad 2 er satt på eldre slukøsning.                                                       |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                |             |
| Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk.                                   |             |

### Sanitærutstyr

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                            |             |
| Innredning med utslagsvask.            |             |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei         |
| Er det innebygd susterne til klosett?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>   | <b>TG-1</b> |

### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

### Fuktmåling

|                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                    | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                        | <b>TG-0</b> |
| Det ble foretatt inspeksjon fra luke på toalettrom og ingen skader ble registrert. |             |

### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

## 6.14 Rom under terreng

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

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

## 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

## 6.17 Trapp

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

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant