

Tilstandsrapport ved boligsalg

Visuell tilstandsvurdering etter forskrift om tryggere bolighandel – eksempeldokument

Fiktivt eksempel. Dette dokumentet er laget kun for å vise hvordan en tilstandsrapport kan se ut på tryggsolgt.no. Både eiendommen, sameiet, den oppgitte bygningssakkyndige «Jon Berg» og foretaket «Berg Takst AS» er oppdiktet. Dette er ikke en reell tilstandsrapport, ingen befaring har funnet sted, og innholdet må ikke legges til grunn ved kjøp, salg, verdivurdering eller andre beslutninger.

Eiendom	Solbakken 12B, 7030 Trondheim
Matrikkel	Gnr. 414, Bnr. 256, Snr. 18, Trondheim kommune
Boligtype / eieform	Leilighet (eierseksjon), selveier. Sameiet Solbakken.
Byggeår	2014
BRA / P-rom	78 m ² BRA / 74 m ² P-rom
Oppdragsgiver	Marte Haugen (selger / hjemmelshaver)
Bygningssakkyndig	Jon Berg, autorisert takstmann / bygningssakkyndig, Berg Takst AS, Trondheim
Befaringsdato	22. mai 2026
Rapportdato	28. mai 2026

Om rapporten og grunnlag

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av boligen gjennomført 22. mai 2026, sammen med fremlagt dokumentasjon fra oppdragsgiver. Vurderingen omfatter de bygningsdeler og rom som var tilgjengelige uten inngrep i konstruksjonen. Det er ikke åpnet lukkede konstruksjoner, og det er ikke gjort målinger eller prøvetaking ut over det som er beskrevet.

Skjult konstruksjon, samt elektrisk anlegg ut over det som er synlig kontrollerbart, inngår **ikke** i en visuell tilstandsvurdering. For elektrisk anlegg vises det til egen el-kontroll utført av kvalifisert installatør. Arealer er målt og avrundet i henhold til NS 3940. Felles bygningsdeler som tilhører sameiet er kun vurdert i begrenset omfang; det vises til sameiets egen dokumentasjon.

Tilstandsgrader

- TG0** Ingen eller uvesentlige avvik. Bygningsdelen fremstår uten merknad.
- TG1** Mindre avvik eller normal slitasje for alderen. Strakstiltak er ikke nødvendig.
- TG2** Vesentlig avvik. Tiltak kan være nødvendig, og bygningsdelen bør følges opp eller vedlikeholdes.
- TG3** Stort eller alvorlig avvik. Tiltak er nødvendig.

Sammendrag – avvik som er verdt å merke seg

- **Bad / våtrom (TG2):** Våtrommet er fra byggeåret 2014. Normal aldersbetinget slitasje på fuger og silikon. Bør følges med på og vedlikeholdes.
- **Balkong og utvendig dør til balkong (TG2):** Værslitt treverk og terskel, noe slitt tetningslist. Bør vedlikeholdes for å unngå videre forfall.

Øvrige bygningsdeler er i hovedsak vurdert til TG0 og TG1. Det er ikke registrert avvik i kategori TG3.

Vurdering av bygningsdeler

BYGNINGSDEL / ROM	TG	VURDERING, KONSEKVENNS OG ANBEFALING
Bad / våtrom	TG2	Våtrommet er opprinnelig fra byggeåret 2014, med vannbåren gulvvarme, sluk og membran fra samme periode. Våtromssertifikat fra byggeår er fremlagt. Det er registrert normal aldersbetinget slitasje på fuger og silikon, særlig ved dusjsone og overgang gulv/vegg. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller fuktskade ble observert ved befaring. Vurdert til TG2 på grunn av alder, hvilket er vanlig for våtrom av denne årgangen. Anbefaling: jevnlig vedlikehold av fuger/silikon og fortsatt oppfølging av tilstanden.
Kjøkken (innredning og avløp under benk)	TG1	Kjøkken i åpen løsning mot stue. Benkeplate og blandebatteri er oppgradert i 2021 og fremstår i god stand. Innredning, skrog og hengsler er i normal stand. Synlig avløp og vannrør under benk ble kontrollert uten tegn til lekkasje. Vurdert til TG1 grunnet normal bruk. Ingen tiltak nødvendig nå.
Overflater – gulv (parkett / laminat)	TG1	Gulvoverflater i oppholdsrom og soverom har normal bruksslitasje for alderen, med enkelte mindre riper. Ingen tegn til oppsprekking eller fuktpåvirkning. Vurdert til TG1. Ingen tiltak nødvendig.
Overflater – vegger og tak	TG1	Malte og sparklede flater i god stand med mindre merker etter normal bruk. Ingen registrerte sprekker av betydning eller fuktindikasjoner. Vurdert til TG1.
Innvendige dører og vinduer	TG1	Innvendige dører fungerer normalt. Vinduer er originale fra byggeår; ett vindu i stue er noe tregt ved åpning/lukking. Tetningslister har normal alder og noe slitasje. Vurdert til TG1. Anbefaling: smøring/justering av tregt vindu ved behov.
Balkong og utvendig dør til balkong	TG2	Balkong med synlig værslitt treverk og slitt terskel ved utgangsdør. Tetningslist på balkongdør er slitt. Det er ikke registrert råteskade ved befaring, men eksponering for vær tilsier behov for vedlikehold. Vurdert til TG2. Anbefaling: overflatebehandling/vedlikehold av treverk og terskel samt utskifting av tetningslist for å unngå videre forfall og trekk.
Elektrisk anlegg	TG1	Sikringsskap, synlige punkter og uttak fremstår i orden ved visuell kontroll. Samsvarserklæring for tilleggspunkt utført i 2019 er fremlagt. El-anlegget er ikke fagmessig kontrollert i denne rapporten og inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering. Vurdert til TG1 på visuelt grunnlag. Anbefaling: egen el-kontroll utført av autorisert installatør.
Ventilasjon (balansert med varmegjenvinning)	TG0	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget er servet i 2024 og var i drift ved befaring uten merknad. Vurdert til TG0. Anbefaling: følg leverandørens intervall for filterbytte.
Oppvarming (gulvvarme bad / elektrisk)	TG1	Vannbåren gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming ellers. Anleggene var i funksjon ved befaring uten registrerte avvik. Vurdert til TG1 grunnet alder. Ingen tiltak nødvendig nå.

BYGNINGSDEL / ROM	TG	VURDERING, KONSEKVENNS OG ANBEFALING
Rør og sanitær (synlige)	TG1	Synlige vann- og avløpsrør er kontrollert uten tegn til lekkasje eller korrosjon. Skjulte rør i konstruksjon er ikke vurdert. Vurdert til TG1.
Brannteknisk (røykvarsler og slokkeutstyr)	TG1	Røykvarsler og håndslukker er registrert i boligen. Funksjon er ikke fullstendig testet ved befaring. Vurdert til TG1. Anbefaling: kontroller røykvarslere og slokkeutstyr jevnlig, og skift batteri/utstyr ved behov.
Bygningskropp og yttervegger (synlig fra leiligheten)	TG1	Isolert bindingsverk i yttervegger og plasstøpt betongdekke. Synlige flater fra innsiden av seksjonen viser ingen tegn til fukt, sprekker av betydning eller skjevheter. Vurdert til TG1. Skjult konstruksjon er ikke åpnet.
Innvendig bod og sportsbod (kjeller)	TG0	Innvendig bod i seksjonen og sportsbod i kjeller fremstår i ryddig og normal stand uten registrerte avvik. Vurdert til TG0.
Felles bygningsdeler (tak, fasade, heis)	TG1	Kompakt tak, fasade og heis er sameiets ansvar og er ikke fullt ut vurdert i denne rapporten. Det vises til sameiets dokumentasjon, vedlikeholdsplan og siste protokoller. Heis var i drift ved befaring. Satt til TG1 som visuell observasjon; manglende fullstendig vurdering må hensyntas. Se også merknad under tabellen.

Merknad: Felles bygningsdeler (blant annet kompakt tak, fasade, bærende fellesdeler, heis og felles takterrasse) tilhører Sameiet Solbakken og er ikke gjenstand for en fullstendig teknisk vurdering i denne rapporten. Kjøper oppfordres til å gjennomgå sameiets dokumentasjon, vedtekter, regnskap og eventuell vedlikeholdsplan.

Arealer

Arealene er målt på stedet og avrundet i henhold til NS 3940. Mindre avvik mot tidligere oppgitte arealer kan forekomme som følge av måleusikkerhet og avrunding.

BRA (bruksareal)	78 m ²
P-rom (primærrom)	74 m ²
S-rom (sekundærrom)	4 m ²

Konklusjon

Boligen fremstår samlet sett i god stand for sin alder. Den er oppført i 2014 og bærer preg av normalt vedlikehold, med enkelte oppgraderinger (kjøkkenbenk/blandebatteri 2021, service av ventilasjon 2024). Hovedtyngden av bygningsdelene er vurdert til TG0 og TG1.

De to avvikene i kategori TG2 – våtrommet og balkongen – er begge normale for boligens alder og vurderes som håndterbare med ordinært vedlikehold. Det er ikke registrert avvik i kategori TG3.

Kjøper anbefales å lese selgers egenerklæring, gjennomgå sameiets dokumenter (vedtekter, regnskap, felleskostnader på kr 2 450/mnd og eventuell vedlikeholdsplan) og vurdere å innhente egen el-kontroll av autorisert installatør før kjøp.

Forutsetninger og forbehold

- Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring. Konstruksjoner er ikke åpnet, og det er ikke gjort inngrep.

- Rapporten er et øyeblikksbilde av tilstanden på befaringsdagen og sier ikke noe om fremtidig utvikling.
- Skjult konstruksjon og elektrisk anlegg ut over synlig kontroll inngår ikke i vurderingen; egen el-kontroll anbefales.
- Vurderingen gjelder eierseksjonen. Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke fullt ut vurdert; det vises til sameiets dokumentasjon.
- Arealer er målt og avrundet etter NS 3940 og kan avvike noe fra tidligere oppgitte tall.
- Opplysninger fra oppdragsgiver og fremlagt dokumentasjon er lagt til grunn uten selvstendig verifikasjon der annet ikke er angitt.
- Dette er et fiktivt eksempeldokument for demonstrasjon og kan ikke legges til grunn ved en reell bolighandel.

Sted/dato

Jon Berg, bygningssakkyndig