

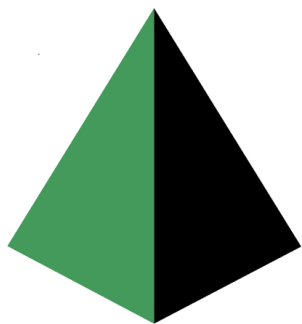
Tilstandsrapport

📍 Støavegen 2 , 7656 VERDAL

📖 VERDAL kommune

gnr. 36, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 211 m²



TAKST *midt*
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 14432-2218

Referansenummer: HR7586

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb



TAKST *midt*
T a k s t o g E i e n d o m

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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



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

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1969 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Boligen ble tilbygd stue / spisestue i 1981.

Bygningsbeskrivelse:

Enebolig er oppført i en etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende kledning. Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall. Vindu med isolerglass og koblet glass.

HOVEDKONKLUSJON

Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert. Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasjen.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

Det er endringer i planløsning samt at garasjen er ikke inntegnet på plantegning underetasjen.

Det foreligger ingen bruksendring av kjelleren i kommunens arkiver.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

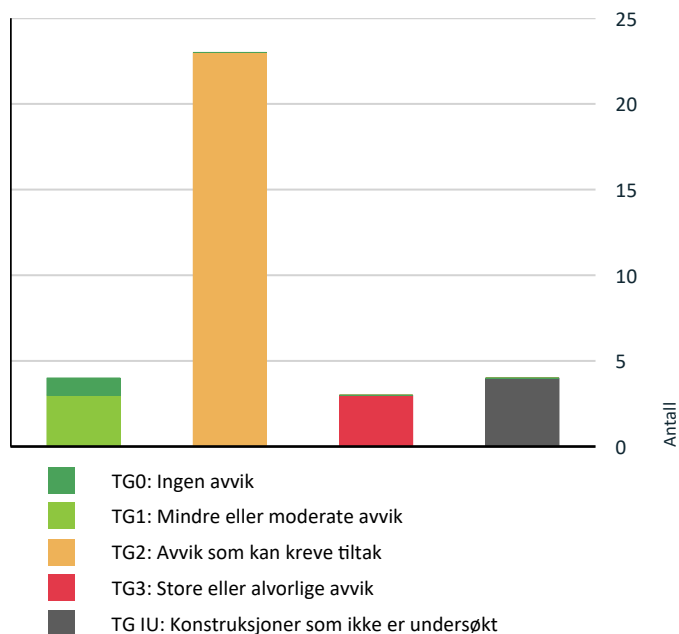
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

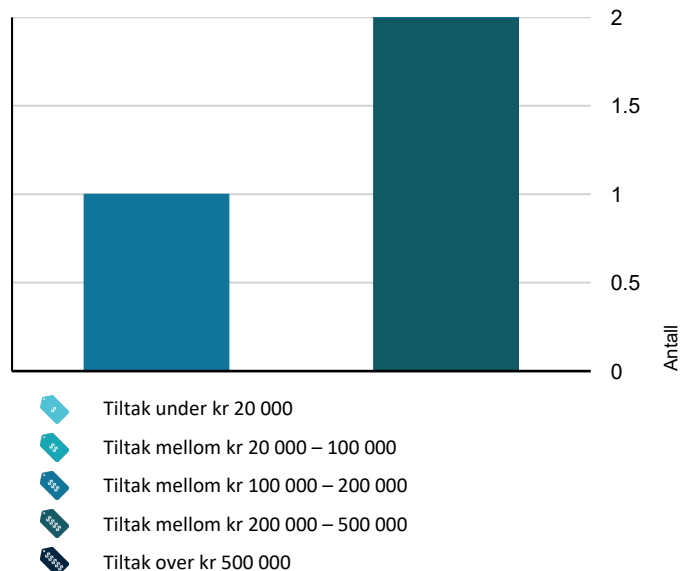
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygd stue
1985	Tilbygg	Tilbygd bad og soverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med opplyst fra profilerte plater av metall fra 2005.

Taktekking var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om taktekkingen ikke er besiktiget kan det være skader / skulde skader og feil med undertak, opplekting og lufting av taktekkingen.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke.

Beslag er av metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Anbefaler å utføre jevnlig opprensning takrenner og nedløp for å holde disse åpen til en hver tid.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert frostsprengt nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fortløpende vedlikehold og utbedringer av takrenner, nedløp og beslag anbefales.
Utføre jevnlig opprenskning takrenner og nedløp for å holde disse åpen til en hver tid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.
Boligen er utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Noe kledning byttet på stue ved vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjon har oppnådd en alder på 57 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år.
Registrert svertesopp, oppsprekninger og solbleket kledning.
Registrert mose / lav på kledning mot nord, fuktpåkjent kledning.
Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde takstoler.

Tilstandsrapport

Isolert i undergurter mot 1. etasje.
Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.
Forenklet undertak.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert dårlig lufting ved rafter, isolasjon ligger opp imot undertak, dette er uheldig med tanke på å få luftet takkonstruksjonen. Dette kan medføre kondensproblemer.
Utett rørføring i undertak, fuktmerker i undertak, opplyses om kondensering fra lufting kloakk.
Sotavleiring på pipa med oppsprekninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.



TG 2 Vinduer

Boligens eldre vinduer med isolerglass fra 1981 og koblet glass fra byggeår.
Luke av metall i vindusåpning på vedbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stive og harde pakninger.
Halvparten av forventet levetid er nådd.
Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.
Malings avflassing og løs / manglende kitt på koblet vinduer.
Eldre vinduer er vanskelig å åpne / lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.
En må påregne bytting av boligens eldre vinduer i nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Boligens nye vinduer med isolerglass fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdør 1.etg. fra byggeår.
Ytterdøra er i malt utførelse.

Ytterdør underetasje fra byggeår.
Ytterdøra er i malt utførelse med enkelt glass.

Balkongdør stue.
Balkongdøra er med isolerglass fra 1979.

Balkongdør soverom.
Balkongdøra er ei tredør med koblet glass i malt utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør 1.etg.
Døra er utett, det er ingen pakninger på døra.
Døra har dårlig isoleringsevne.

Ytterdør underetasje.
Ytterdøra er utett, har ingen pakninger.
Døra har dårlig isoleringsevne.
Værslitt på utsiden.

Balkongdør stue.
Halvparten av forventet levetid er nådd.
Registrert stive og harde pakninger.
Døra er værslitt utvendig på overflate og i terskel.

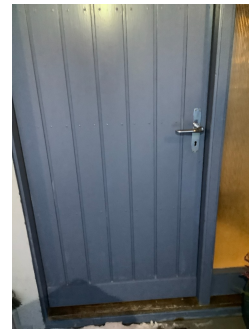
Balkongdør soverom.
Halvparten av forventet levetid er nådd.
Registrert stive og harde pakninger.
Oppsprekking kitt.
Døra har dårlig isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.
En må påregne bytting av eldre dører i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse.

Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Terrassen har rekkverk med stående kledning.

Trapp ned til terreng.

Deler av terrassen er et betongdekke

Balkong soverom.

Balkongen har utkraget bjelkelag tekket med loddede sinkplater.

Undersiden av balkongen er kledd med tett panel.

Balkongen har rekkverk med tett kledning.

Til opplysning:

Terrasser med utkraget bjelkelag er en utsatt konstruksjon med fare for fuktinntrenging i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendige trapper

Trapp inngangsparti.

Trappa er av impregnerte materialer.

Rekkverk med stående kledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje etablert inntil boligen.
Garasjen har støpte gulv på grunn.
Veggkonstruksjon av plasstøpt betong.
Taket er et betongdekke, tilbygd stue etablert over dette.
Vippeport av tre.
Dør av tre inn til underetasjen.
Vindu av tre med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert saltutslag, avskallinger og fuktmerker i grunnmur.

Slitt gulv.

Slitt garasjeport.

Dør inn til underetasjen er ikke røyk eller gasstett.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og grunnmuren.

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.

Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.

Dette på grunn av manglende fuksikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt manglende / sviktende fuksikring og drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.

Dør inn til boligen bær byttets for å tilfredsstille dagens krav til røyk og gasstetthet.



TG IU Andre utvendige forhold - 2

Takoverbygg mot nord ved underetasjen.

Takkoverbygg oppført inntil boligen oppført på med søyler av tre.

Tak med ensidig svakt fall anlagt på boligens yttervegg / grunnmur.

Tilstandsrapport

Takkoverbygget var snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av takoverbygget når den er snøfri.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

1.etg.
Gulv- Belegg, laminat, teppe.
Vegger- Malt strie, malt overflate, tapet, våtromsplater, malt panel.
Himling- Malte plater, malt overflate.

Underetasje.
Gulv- Tre-gulv, belegg, pusset betong-gulv.
Vegger- Panel, pusset og malt mur-vegger, malt strie.
Himling-Rupanel, panel.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

1 TG 2 Overflater - 2

Himling bad.

Vegg kjeller av pusset og malt mur-vegger, betong-gulv og tregulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himling bad.
Oppsvellinger i himling rundt avtrekksventil.

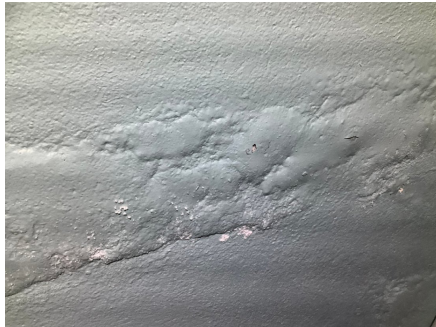
Pusset og malt mur-vegger, betong-gulv og tregulv kjellerstue.
Registrert fuktskjolder, avlassinger og saltutslag på gulv, og grunnmur.
Tregulv i kjellerstue med slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fungerer med disse avviket men anbefales utbedret dette med tanke på lette renhold.
Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Støpte gulv på grunn i underetasjen.

Oppforet betongdekke over garasjen.

Lokale ujevnheter.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Avvik målt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipa er en teglsteinspipe.

Det er etablert 3 ildsteder i boligen.

Sotluke etablert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid på pipa er nådd, levetid på en mursteins pipe er 50–100 år, ved godt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipa har oppnådd en høy alder og en må påregne renovering av pipa i nær fremtid.

Løpende observasjon og vedlikehold av pipa og ildsted.



TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med utforede vegger mot grunnmuren samt fritt eksponerte vegger som er pusset og malt.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak utforede vegger er ikke konstruksjonen i sin helhet kontrollert.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere / underetasjer er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det er registrert oppforet gulv i deler av underetasjen.

Ukjent oppbygging under oppføring og valgt oppbyggingsmetode eller tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og grunnmur.

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.

Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.

Dette på grunn av manglende fuktsikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt manglende / sviktende fuktsikring og drenering rundt boligen.

Registrert saltutslag og avskallinger på gulv og grunnmur.

Registrert fultskjolder på gulv og i nedre deler av grunnmur.

Hulltaking er foretatt fra bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved piggmålinger i utforet vegg ble det registrert forhøyede fuktverdier noe som indikerer på fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes.

En kan ikke utelukke at det er skjulte skader og høye fuktverdier i andre utforede/oppforede konstruksjoner i kjelleren.

Til opplysning:

Ut i fra opplysninger med drenering rundt bygget er dette fra byggeår og halvparten av forventet levetid på drenering og fuktsikring er nådd slik at avvik på denne må påregnes.

Dette vil påvirke rom under terreng med utforet vegger mot grunnmuren, slik at det vil være naturlig med fuktvandring i grunnmur som følge av svikt / aldringsslett drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

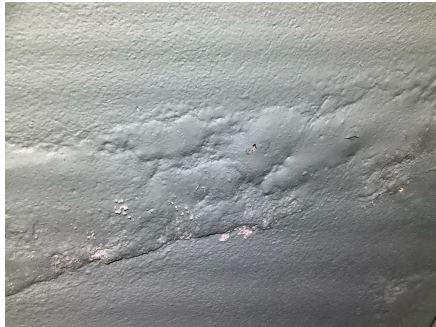
- Tiltak:

Ut i fra registrerte forhold med avvik innenfor utforet vegg må en påregne utbedringer av kjelleren.

Ved utbedringer av rom under terreng må en se dette i sammenheng med manglende / sviktende drenering og fuktsikring rundt boligen som det også må utføres tiltak med før utbedringer av rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp.
Innvendig trapp fra underetasje til 1.etg. er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappa fungerer med dette avviket.



TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er tredører i malt utførelse og glatte dører i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slarke i låskasser.

Aldringsslittasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fortløpende vedlikehold og utbedring av låskasser.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1985.

Badet har belegg på gulv med oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn på vegg over døra.

Det er sluk av soil type.

Rommet ventileres via ventil i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Alder på og levetid på våtrommets membran / tettesjikt har passert / nådd forventet levetid.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra toalettrommet, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår.

Vaskekjeller har pusset betong-gulv, pusset og malt mur-vegger og rupanel i himling.

Rommet inneholder stål skyllekar, varmtvannsbereder, dusj-vegger, opplegg for vaskemaskin og en vedovn.

Det er sluk av soil type.

Rommet ventileres via ventil i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Alder og manglende membran / tettesjikt på våtrommet er lagt til grunn i vurdering av våtrommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjoner av mur rundt våtrommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken fra ca. 1985.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte/glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Årstall: 1985

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert ufullstendig fuktsikring i skjærekant på benkeplata for vask.
Oppsvellinger i bunn av benkeskap.
Oppsvellinger i fronter.
Avflassing på lyslist.
Noe lav høyde på innredning med en høyde på 0,86 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer, dette med bla. tanke på å lette renhold.



1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover etablering av lys siden vifta fungerte på befaringsdagen, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avtrekksvifte.
Anbefaler utføre jevnlig renhold av filter.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Innredet med et gulvmontert wc og en enkel håndvask.
Varmeovn på vegg.
Avtrekk via ventil i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

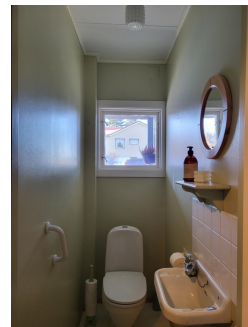
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mangler tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørblad ved terskel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber.
Innvendig hovedstoppekrane etablert i en bod underetasjen.
Bemerkes om at deler av rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

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



TG 2 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast og soil type.

Soil sluker.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligen av ukjent høy alder.

Det opplyses at det ikke er utført noen form for service på varmepumpa utover enkelt vedlikehold av selger selv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utføre service.

Til opplysning:

Det anbefaler service hvert andre år på varmepumper.

Servicetekniker sjekker da om anlegget fortsatt gir deg optimal besparelse og om det er slitasje på noen av komponentene.

Service og riktig vedlikehold sikrer god, stabil og økonomisk drift i mange år.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder etablert på vaskerom, produksjonsår 2000 berederen rommer 194 liter.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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.

Sikringsskap er plassert i trappnedgang.

Skapet inneholder sikringer og måler.

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektrisk anlegg har oppnådd en høy alder noe som tilsier at det er behov for en utvidet el-kontroll.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Generell kommentar

Selv om det blir utført en utvidet EI-kontroll med ingen avvik avdekket ved kontroll har det elektrisk anlegg oppnådd en høy alder noe som tilsier at det kan oppstå feil ved anlegget.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuksikring og drenering rundt boligen.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rund boligen.

Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av fritt eksponerte grunnmur med missfarging, saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Da underetasjen har utført vegger mot grunnmur er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuktsikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 57 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert / nådd på grunnmuren.

Registrert malings og pussavflassing på grunnmuren.

Riss / sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.



TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur av plasstøpt betong under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skjevheter i støttemur under terrassen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer på påregnes.



TG 1U Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på terrasse og balkong er under 1,0 meter, målt høyde er på 0,82 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

Innvendig trapp.

Det ble registrert at det mangler håndlist på vegg.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk i innvendig trapp er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

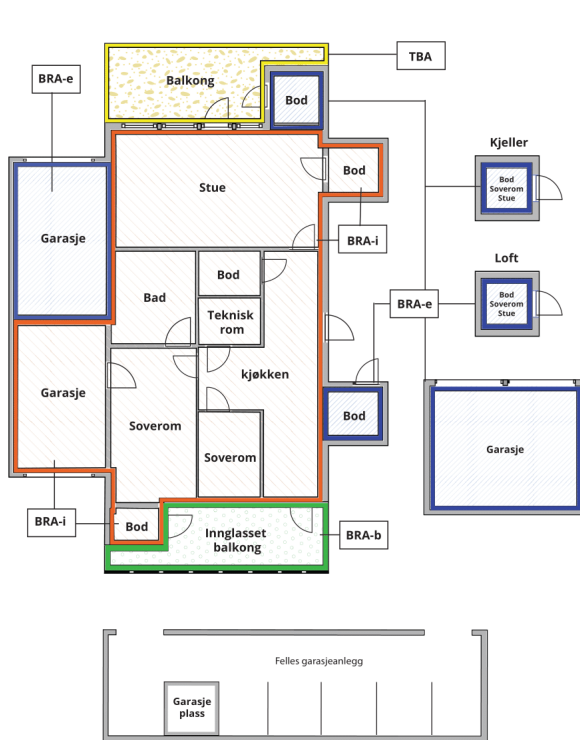
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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)		
1.Etasje	108			108	29
Underetasje	103			103	
SUM	211				29
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, stue, stue / spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, entré		
Underetasje	Vaskekjeller, kjellerstue, soverom, gang, entré, bod, bod 2, bod 3, bod 4, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

Det er endringer i planløsning samt at garasjen er ikke inntegnet på plantegning underetasjen.

Det foreligger ingen bruksendring av kjelleren i kommunens arkiver.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Malin Ward Hermann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	36	50		0	1202.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Støavegen 2

Hjemmelshaver

Hermann Elina Ward, Hermann Malin Ward, Ward
Stein Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Hallem i Verdal kommune ca. 5 km øst for Verdal sentrum.
I sentrum av Verdal ligger offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane og butikker.
Like i nærheten av barneskole, ungdomsskole ligger i Vuku.
Nærhet til Stiklestad Nasjonale kulturhus.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Standard

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

Vedlikehold

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Beskrivelse

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak teknet med profilerte plater av metall.

Vippeporter av tre.

Vinduer av tre med enkelt glass.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Det er to nivåer på gulv inne i garasjen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	09.05.1969		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsgrenser	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brannvesenet Midt IKS	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Garasje tegninger	24.02.1983		Gjennomgått		Nei
Planskisse 1.etg.	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse underetasje	19.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	10.02.2026	Rapport redigert etter tilbakemelding fra selgere.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet 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.