

Tilstandsrapport

📍 Grustaket 10A , 7654 VERDAL

📖 VERDAL kommune

gnr. 19, bnr. 815, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



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

Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14432-2261

Eiendomsverdi ref nr: IA1425

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Åge Chr. Semb".

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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 2002 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Bygningsbeskrivelse:

Leilighet beliggende i 1.etg. på en 4 mannsbolig oppført i 2 1/2etg.

Inngang via bakkeplan, utgang til terrasse fra stua.

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. Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

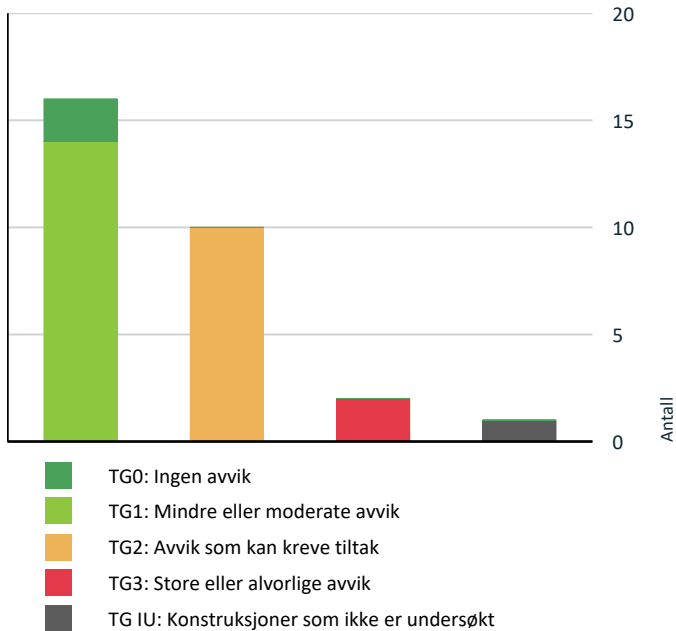
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

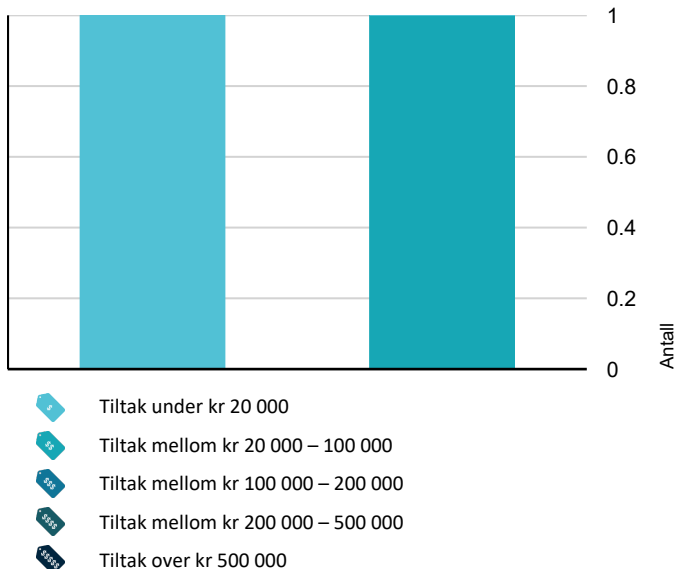
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekkning etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2002

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon. Boligen er utvendig kledd med stående spalte-kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert avvik ved smådyrsperre bak kledning stedvis.

Det er ukjent vedrørende vindsperre bak kledning, registrert gipsplater bak kledning i underkant av denne ved grunnmur.

Tilstand på vindsperre vites ikke, værutsatt løsning med spalte-kledning.

Evt. trekk/ utettheter i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befarings som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer av smådyrsperre.

Utføre nærmere kontroll av vindsperre bak kledning.



TG2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ukjent vedrørende beslags-løsning over vinduer.

Eldre vinduer og innsetningsdetaljer 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.

Utføre nærmere kontroll av beslags-løsning bak spalte-kledning.

Vinduer - 2

Beskrivelse

Vindu kjøkken / spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i glass i nederste glassfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glass må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dører

Beskrivelse

Ytterdør bod.

Ytterdøra er ei tredør i malt utførelse fra byggeår.

Balkongdør.

Balkongdøra er med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør bod.

Døra tar i terskel.

Balkongdør.

Tregheter i låse og lukkemekanismen

Noe manglende understøttelse ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdør inngang.

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse.

Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Terrassen har rekkverk med stående spiler.

Tett levegg.

Treplattung inngangsparti.

Treplattung av impregnerte materialer.

Terrasse og treplattung med normal alders og bruksslitasje.

Anbefaler fortløpende vedlikehold av overflater.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod inntil boligen ved inngangsparti.

Bod etablert i tilknytning til boligen.

Adkomst via en ytterdør av tre i malt utførelse.

Gulv av plasstøpt betong overlatt med spaltegulv av impregnerte materialer.

Vegger er kledd med gips plater og rupanel, malt panel i himling.

Bod med med normal alders og bruksslitasje.

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv- Belegg.
Vegger- Malt strie, malt overflate, våtromstapet.
Himling- Folierte plater.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

Registrert sprekk i vegg / hjørne stue inn til soverom.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte gulv på grunn.

Lokale ujevnheter.

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipa er en elementpipe.

Det er ingen ildsted i leiligheten.

Sotluke etablert i etasjen.

Ihht. dokumentasjon fra Brannvesenet Midt IKS ble siste inspeksjon utført 27.02.2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mye sot innenfor sotluka.

Røykrør tettet med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Røykrør må tettes forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leilighetens innvendige dører er furu speilfyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad opplyses være fra byggeår.

Badet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, våtromstapet på vegger og folierte plater i himling.

Rommet inneholder åpen dusj med forheng og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd systerne og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Badet har oppnådd en alder på 24 år, membran som i dette tilfellet er belegg og våtromstapet har passert over halvparten av forventet levetid. Renovering av våtrommet må påregnes i nær fremtid dette med bakgrunn i alder og levetid på membran / tettesjikt, samt registrert avvik.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger og folierte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert løs våtromstapet med hull i denne inne i dusjsonen, oppsprekking i skjøt. Mangler våtromstapet ved innebygd sistene, etablert silikon i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler etablere et dusjkabinett med tett bunnramme og vegger samt kontrollert avrenning fra dette, videre bør det utføres jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Feil fall på gulv, fall på gulv inn mot bod på deler av gulvet.

Registrert at bunnramme ved dusjsonen er tett, dette er uheldig med tanke på lekkasjevann i fra andre vanninstallasjoner på badet ikke renner ned i sluket. Som et forebyggende tiltak bør det vurderes å etablere en slisse / drengåpning i bunnramma.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Anbefaler etablere et dusjkabinett med tett bunnramme og vegger samt kontrollert avrenning fra dette, videre bør det utføres jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

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

Registrert rift / skader i belegg.

Misfarging belegg rundt sluk, løst belegg ved oppbrett inne i dusjsonen samt at det er etablert silikon i hjørnet på oppbrett vegg inne i dusjsonen. Etter som vinylbelegg er membran, sammenfaller punktet med registrert avvik under punkt ``Overflater Gulv``

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefaler å etablere et dusjkabinett med kontrollert avrenning fra dette samt utføre jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder åpen dusj med forheng og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygde sistene og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det ble registrert at innredning er fuktpåkjent / oppsvellet.
Skade i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Innredning fungerer med dette avviket, men anbefales byttet dette med tanke på lette renhold.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Tilstandsrapport

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Mangler deksel på lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere deksel på lyskilde.
Anbefaler utføre jevnlig renhold av filter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kontrollerbare vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system).
Innvendig hovedstoppekrane etablert på bod.
Fordelingsskap vann med kontrollert avrenning etablert på bod.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Til opplysning:

Vannrør har oppnådd en alder på 24 år, disse nærmer seg halvparten av forventet levetid som er 25 år på rør i rør system.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Til opplysning:

Avløpsrør har oppnådd en alder på 24 år, disse nærmer seg halvparten av forventet levetid som er 25 år på plast avløpsrør.

! TG IU Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg etablert i bod.

Det foreligger ingen informasjon om eller hvor ofte filter byttes.

Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Til opplysning.

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsanlegget.

Det er behov for nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget.

Ved evt. oppstart av ventilasjonsanlegget anbefales det at det blir tatt en gjennomgang / service på anlegget av en fagkyndig person.



TG.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder etablert på bod, produksjonsår 2002 berederen rommer 194 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG.2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert sentralstøvsuger anlegg hvor støvsuger er plassert i på bod.

Sentralstøvsuger-enheten ble etablert ved byggeår.

Støvsugeren startet ved enkel test på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sentralstøvsugeren fungerte på befaringsdagen, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp via vannbåren gulv-varme via el-kolbe.

Anlegget er plassert inne i utvendig bod.

Det foreligger ingen informasjon om det er utført noen form for service på anlegget.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på bod.

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?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, brannstilløp 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuktsikring 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flat.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Til opplysning:

Vann og avløpsrør har oppnådd en alder på 24 år og nærmer seg halvparten av forventet levetid som er 25 år.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Brannslukningsapparat har passert over 10 år. Produksjonsår 2010.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

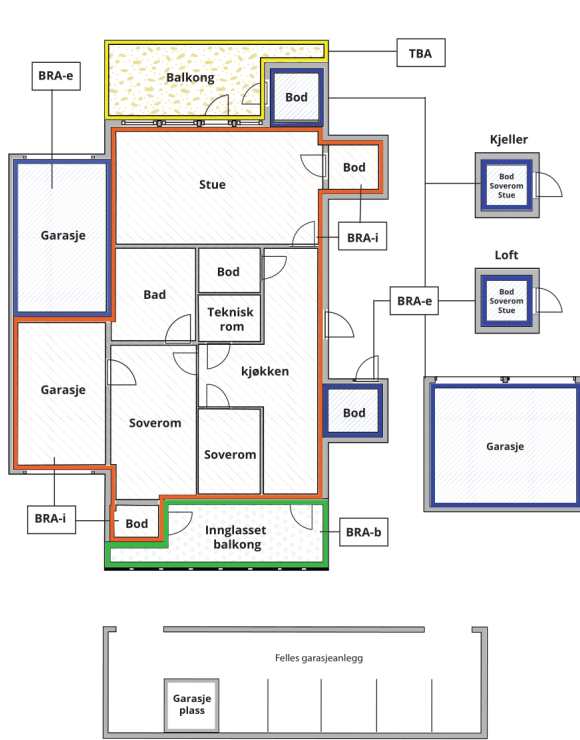
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62	4		66	17
SUM	62	4			17
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, gang, entré, bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringskjema

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	19	815		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Grustaket 10A							
Hjemmelshaver Lyngaas Kåre Johan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i nærheten av Verdal sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane og butikker. Barne og ungdomsskole like i nærheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsgrenser	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.11.2002		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.