

Tilstandsrapport



Enebolig



Grøtes vei 26 , 7517 HELL



STJØRDAL kommune



gnr. 162, bnr. 426

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22258-1078

Referansenummer: ZF1213

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Nikolai Halse



HalseTakst AS

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.

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse

Ekstern Takstingeniør

post@halsetakst.no

978 95 569



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

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp av plastbelegg stål. .
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.
Entredører med karmen av tre og glassfelt. Balkongdører med karmen av tre og 2-lags glass.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk og dekke av impregnert treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater og himlinger av malt trepanel og tak-ess.
Flislagt gulv med varme i entré. Vegger av malte MDF-plater og himlinger av malt trepanel og tak-ess.
Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Boligen har elementpipe fra byggeår og lukket ildsted på stue.
Boligen har malt tretrapp og rekkverk i tre.
Innvendige dører med 3-speils formpressede dørblad, samt skyvedører og enkelte dørblad med glassfelter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Veggene har malte baderomsplater. Himling belagt med tak-ess.
Flislagt gulv med varmekabel.
Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring og smøremembran.
Rommet har vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Hjørnebadekar med integrert blandebatter og vegghengt toalett med skjult sisterner.
Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Vaskerom /teknisk rom.
Vegger av sponplater belagt med våtromstapet. Himling av tak-ess.
Gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring i sluk.
Rommet har vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og vegghengt blandebatteri med uttak for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.
Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Bad loftetasje
Vegger av malte våtromsplater og himling av malt trepanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk med synlig mansjett og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har vegghengt servantskap med dobbel overliggende servant og ettgreps armaturer. Blandebatteri og dusjgarnityr på vegg, samt vegghengt toalett med skjult sisterner.
Rommet er ventileret via avtrekksventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget og tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, vinskåp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er integrert ventilator med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør system).
Vannfordelerskap plassert på vegg i vaskerom/teknisk.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregat er plassert på vegg i vaskerom/teknisk rom.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2010 år, plassert i hjørne på vaskerom/teknisk rom.
Elektrisk anlegg med skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i vaskerom/teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår.
Bygningen har grunnmur av betong og isolerte ringsmurselement.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

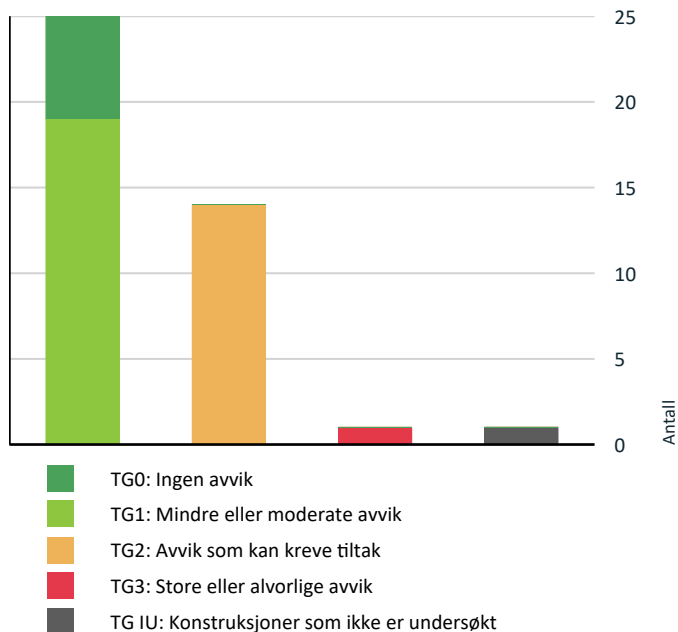
Enebolig

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2010. Med unntak av at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, samsvarer øvrig deler av boligen med dagens utforming. Endringene som er utført er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

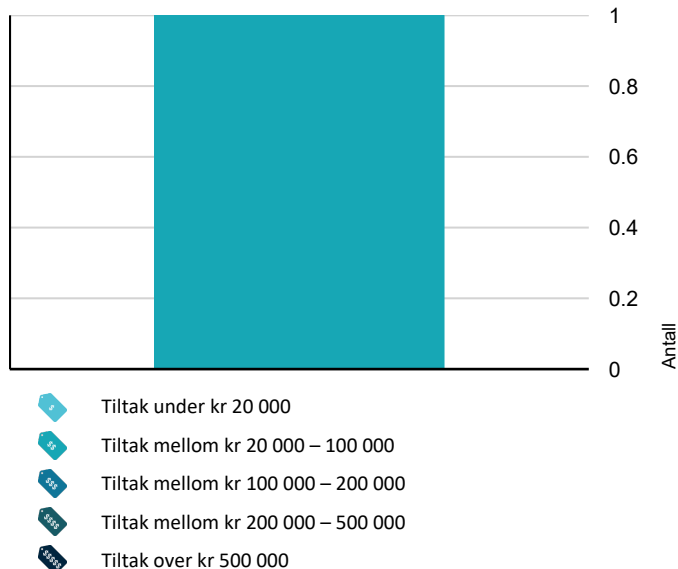
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avtrekksvifte er defekt.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

[Gå til side](#)

Det er tilgang til kryprom i knevegger på soverom.
Det er ved visuell inspeksjon ikke påvist avvik.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

[Gå til side](#)

Forholdet gjelder enkelte vinduer.

! Utvendig > Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

[Gå til side](#)

! Innvendig > Flislagte overflater
Det er avvik:
TG 2 settes da det er påvist bom på deler av gulvet.

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted
Det er avvik:

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ildsted har vært frakoblet og tilkoblet i forbindelse med utskifting av gulv. Rør for tilluft mellom pipe og ildsted er deformert, men ildstedet fremstår ellers uten avvik.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er avvik:
Våtromstapet fremstår med høy slitasje og stedvis med sår og manglende vedheft til underlag.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Overflater på gulv og vegger er preget av alder og slitasje. Sponplater har ubehandlede snittflater i bunn og tåler ikke fukt.

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:

TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- !** Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- !** Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen er undergått vesentlig innvendig vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nye gulv av laminat samt oppmalte veggflater i samtlige rom. Vegger på våtrom er fornyet med våtromsmaling.
2026	Ombygging	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesikring.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp av plastbelegg stål. Ved visuell inspeksjon er det ikke registrert avvik.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasader fremstår i tilfredstillende stand, men har stedvis behov for overflatebehandling og tiltak er anbefalt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Taket er lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er tilgang til kryprom i knevegger på soverom. Det er ved visuell inspeksjon ikke påvist avvik.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke etablert tilgang til kryprom på kvist, og takflater er ellers gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Vinduer

Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forholdet gjelder enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det er registrert noe lettere oppsprekking og malingsslitasje i utvendig omramming, karmen og belistning på enkelte vinduer. Forholdet oppstår ofte på værutsatte vegger og vurderes som normalt alder-vedlikeholdsrelatert, og det er ikke påvist råte eller fuktskader. Forholdet utbedres med enkelt vedlikehold i form av overflatebehandling.

Dører

Entredører med karmen av tre og glassfelt. Balkongdører med karmen av tre og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert noe lettere oppsprekking i nedre del av utvendig belistning på balkongdører. Forholdet oppstår ofte på værutsatte vegger og vurderes som normalt alder-vedlikeholdsrelatert, og det er ikke påvist råte eller fuktskader. Forholdet utbedres med enkelt vedlikehold i form av overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk og dekke av impregnert treverk. Rekkverk er ubehandlet og kan med fordel overflatebehandles. Konstruksjonen fremstår utover dette uten nevneverdige avvik.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater er belagt med laminat. Vegger av malte MDF-plater og himlinger av malt trepanel og tak-ess. Det er ikke registrert nevneverdige avvik.

TG 2 Flislagte overflater

Flislagt gulv med varme i entré. Vegger av malte MDF-plater og himlinger av malt trepanel og tak-ess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes da det er påvist bom på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser i vindfang og sprekker i enkelte fliser. Forholdet indikerer redusert heft mellom flis og underlag og det kan være økt risiko for at fliser løsner over tid. Det anbefales lokal utbedring ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er utført måling med egnet instrument. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue i 1. etasje er målt til 7 mm og 3 mm. Totalt avvik i loftstue og soverom i loft etasje er målt til 6 mm og 17 mm.

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.

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.

Avvik er ikke vurdert å ha konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og lukket ildsted på stue. Pipen er sparklet og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsted har vært frakoblet og tilkoblet i forbindelse med utskifting av gulv. Rør for tilluft mellom pipe og ildsted er deformert, men ildstedet fremstår ellers uten avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at fyringsanlegget kontrolleres av lokale myndigheter før bruk. Lokal utbedring av deformert rør for tilluft kan være nødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med 3-speils formpressede dørblad, samt skyvedører og enkelte dørblad med glassfelter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte baderomsplater. Himling belagt med tak-ess.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom veggene eksponeres for fritt vann, for eksempel ved dusjing, kan platene trekke til seg vann, noe som kan føre til fuktskader og nedbrytning av underliggende konstruksjon over tid. Det anbefales derfor installasjon av tett dusjkabinett for videre bruk av rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Hjørnebadekar med integrert blandebatter og vegghengt toalett med skjult sisterner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom terskel og dørrblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 31% ved ca. 15 grader. Det er ikke registrert verdier ut over toleransekrav.



1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av sponplater belagt med våtromstapet. Himling av tak-ess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromstapet fremstår med høy slitasje og stedvis med sår og manglende vedheft til underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik er vurdert som kosmetisk, og tiltak er ikke ansett som nødvendig da rommet på befaringsdagen ikke har installasjoner som medfører vesentlig fare for vannsøl på vegger.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørrterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 15 mm og oppkant ved dør er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørrterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Overflater på gulv og vegger er preget av alder og slitasje. Sponplater har ubehandlede snittflater i bunn og tåler ikke fukt.

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.

Direkte vannsøl kan føre til vannopptrekk i platene og påfølgende skade på veggkonstruksjon. Det anbefales å unngå direkte vannsøl og eventuelt utføre lokal tetting/forsegling for å redusere risiko for fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og vegghengt blandebatteri med uttak for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom terskel og dørrblad.

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene på grunn av plassering og tilgjengelighet. Med bruk av egnet fuktindikator på gulv og vegger i våtsone er det ikke registrert avvik som antyder feil eller mangler i tettesjiktet. Tilstanden vurderes som TG0, men det må bemerkes at fuktindikasjon ikke gir konkrete opplysninger om lukket konstruksjon, og feil eller mangler kan derfor ikke helt utelukkes.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av malte våtromsplater og himling av malt trepanel.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig mansjett og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes da våtromsplater er montert uten bunnlist. Snittflaten i nedre del av platene er ubehandlet og eksponert for fukt.

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.

Dersom veggene eksponeres for fritt vann, for eksempel ved dusjing, kan platene trekke til seg vann, noe som kan føre til fuktskader og nedbrytning av underliggende konstruksjon over tid. Det anbefales derfor installasjon av tett dusjkabinett for videre bruk av rommet. Det gjøres oppmerksom på lav takhøyde og vindu i våtsone som kan kreve ytterligere tiltak.

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt servantskap med dobbel overliggende servant og ettgreps armaturer. Blandebatteri og dusjgarnityr på vegg, samt vegghengt toalett med skjult systerne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via avtrekksventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget og tilluft via spalte mellom terskel og dørrblad.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene på grunn av plassering og tilgjengelighet. Med bruk av egnet fuktindikator på gulv og vegger i våtsone er det ikke registrert avvik som antyder feil eller mangler i tettesjiktet. Tilstanden vurderes som TG0, men det må bemerkes at fuktindikasjon ikke gir konkrete opplysninger om lukket konstruksjon, og feil eller mangler kan derfor ikke helt utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, vinskapp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredning er ny og fremstår uten tegn til bruk eller slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er integrert ventilator med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør system). Vannfordelerskap plassert på vegg i vaskerom/teknisk.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Det er ikke påvist avvik eller forhold med behov for tiltak.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregat er plassert på vegg i vaskerom/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge hjemmelshaver er ventilasjonsanlegget ute av drift og fungerer ikke. Forholdet påvirker ventilasjon og inneklime i hele boligen og er en vesentlig del av boligens tekniske installasjoner. På bakgrunn av dette må det påregnes tiltak for reparasjon eller utskifting av enheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2010 år, plassert i hjørne på vaskerom/teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Elektrisk anlegg med skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i vaskerom/teknisk rom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med oppussing. Samsvarserklæring for ny installasjon i boligen finnes ikke.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og isolerte ringsmurselement. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Fare for oppsamling av større vannmengder på eiendommen er vurdert som liten.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For at trappeløp skal tilfredsstillende krav til sikkerhet må håndløper monteres på vegg. Boligen mangler røykvarslerutstyr i begge etasjer, samt brannslukningsapparat. Forholdet må utbedres for å ivareta sikkerhet ved brann. Det anbefales på generelt grunnlag av det gjennomføres en radonmåling.

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

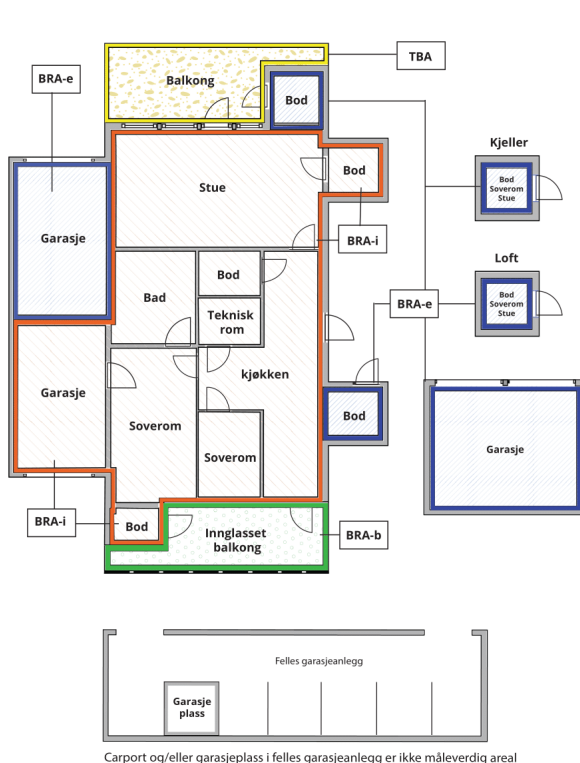
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92			92	
Loftetasje	58			58	
SUM	150				
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom /teknisk rom		
Loftetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2010. Med unntak av at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, samsvarer øvrig deler av boligen med dagens utforming. Endringene som er utført er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har gjennomgått fornying av overflater, samt ny kjøkkeninnredning. Det er i den forbindelse gjennomført noe arbeid på det elektriske anlegget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	162	426		0	956.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grøtes vei 26

Hjemmelshaver

Wassether Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Gevingåsen i Stjørdal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med biloppstillingsplasser og består ellers av sprengt- og fyllmasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.01.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.01.2026	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.