

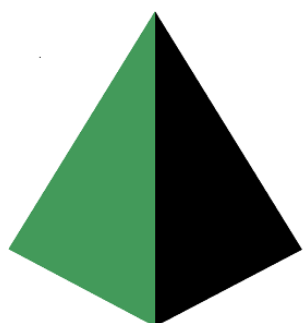
Tilstandsrapport

📍 Bårdshaugen 17, 7655 VERDAL

📖 VERDAL kommune

gnr. 6, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 181 m²



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

Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 14432-2003

Referansenummer: AD2006

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 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.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1979 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Bygningsbeskrivelse:

Enebolig er oppført i en etasje over underetasje.

Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall.

Vindu med isolerglass.

HOVEDKONKLUSJON

Normalt godt vedlikeholdt og oppusset eiendom.

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.

1.etg.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.

Vegg mellom entre og gang er fjernet.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Kjeller.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

På tegninger står det Disp-rom, her er det etablert et soverom og kjellerstue.

Bod mot øst er kledd igjen ved yttervegg.

Rom med benevnelse Sportsrom er i dag et trimrom.

Rømningsvei i underetasjen er ivaretatt med rømning fra

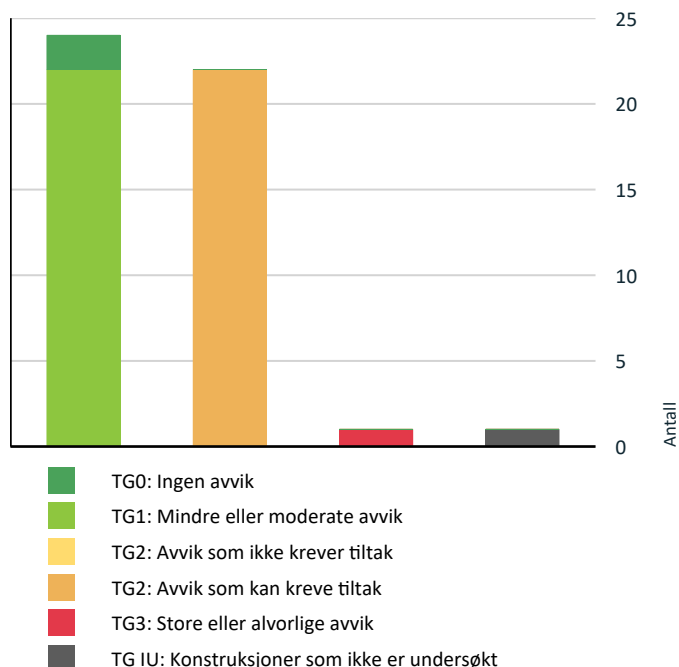
kjellervindu og utgang i fra etasjen samt en internttrapp.

Det foreligger bruksendring av underetasjen i kommunens arkiver datert 30.05.2025.

Nye planskisser er ikke mottatt Takstmann.

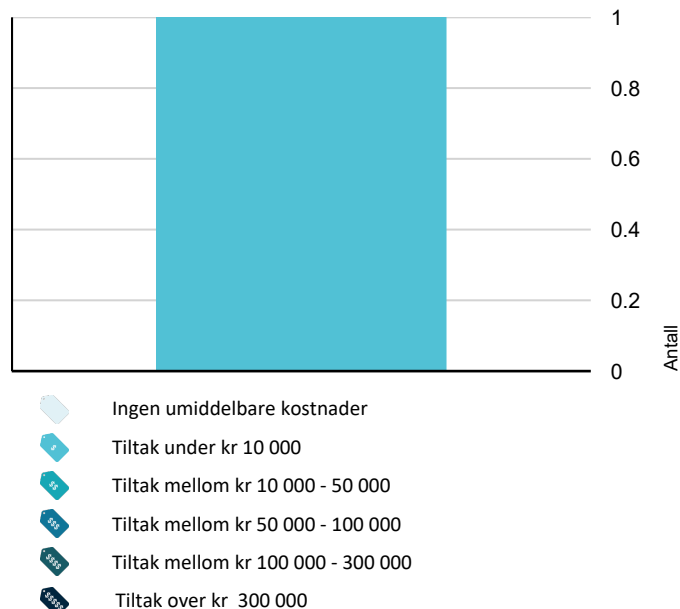
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater av metall.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag - 2

Luftehatt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert overflateavflassing på luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av overflate.



Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av bindingsverk.

Boligen er utvendig kledd med liggende kledning.

Tilstandsrapport

Opplysning fra tidligere Tilstandsrapport:

Det opplyses at det er etterisolert og byttet kledning på fasade sør i 2012.

Etterisolert over opprinnelig asfaltplater pålagt nye asfaltplater utlekting og ny kledning.

Videre opplyses det at det ble byttet kledning på underetasjen i 2018.

Siste utvendig vedlikehold ble utført i 2019 på fasade i underetasje.

Øvrige fasade er overflatebehandlet etter behov.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon har saltaks form og er oppført av sperrekonstruksjon med limtredrager i møne.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.

Det ble opplyst i fra tidligere Tilstandsrapport om følgende oppbygging:

Mellom taktro og papp / isolasjon er det lufting mellom hver sperre, mellom sperrer ved raft er det lagt inn rist for lufting.

Det ble registrert at limtredrager i møne stikker ut av veggkonstruksjonen på begge gavler, her er det viktig med jevnlig overflatebehandling av endeved i limtredrager.

Det er ikke foretatt statistiske beregninger på dimensjoneringen av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Boligens nye vinduer med isolerglass.

Det opplyses i fra tidligere Tilstandsrapport at det ble byttet vinduer i år 2000, 2012 og 2018.

Vinduer - 2

Boligens eldste vindu er et trevindu med 2-lags glass.

Dette er vindu i gavl på stue mot vest, vinduet er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at et glass er punktert.

Vinduet har mistet sin isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må påregne bytting av vinduet i nær fremtid.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdører 1.etg.

Ytterdører er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass etablert i 2012.
Nytt glass sidefelt med isolerglass fra 2024 ved hovedinngang.

Ytterdør underetasje.

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør etablert i 2020.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør.

Balkongdøra er med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er nådd.

Det ble registrert at døra klemmer noe dårlig på pakninger, lyser ut mellom pakning og karm.

Løst dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse.

Terrassen har et betongdekke overlatt med flis.

Flis på dekket opplyse å være pålagt i 2015, det opplyses at det er foretatt utbedring av beslag i enden av terrassen.

Delvis takoverbygd.

Terrassen danner takteking til underliggende rom.

Terrasser over innredet rom i underliggende konstruksjoner er og betegne som en risikokonstruksjon, ofte beheftet med lekkasjer eller kondensskader i skjulte konstruksjoner som følge av feil oppbygging.

Det er viktig med jevnlig kontroll av tekking samt rengjøring for å sikre rask avrenning.

Videre er terrassen med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Terrassen har rekkverk med stående kledning.

Selger opplyser terrassen er overflatebehandlet våren 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse 1.etg.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter, målt høyde er på 0,88 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.

Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.

Det bør vurderes om det skal utføres tiltak med rekkverkshøyden, dette med tanke på sikkerhet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse underetasje.

Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Terrassen har rekkverk med stående kledning.

Trapp ned til terreng.

Selger opplyser terrassen er overflatebehandlet våren 2025.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp inngangsparti.

Trapp av impregnerte materialer.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp i terreng av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk på trappa.

Trappa er glatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere rekkverk dette med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre utvendige forhold

Carport.

Carport og utvendig bod etablert inn til boligen

Tilstandsrapport

Det er belegningsstein på grunn i carporten.
Tak fundamentert ned på søyler av tre ned på grunnmur /ringmur av betong.
Det ble registrert og selger opplyser om skjevheter i grunnmur på yttersiden av carporten.
Ved-lager etablert mellom carporten og boden.

Utvendig bod.
Boden har bjelkelag av tre overlatt med laminat gulv.
Vegger av trekonstruksjon som er innvendig kledd med liggende bordkledning og OSB plater.
Inngang via en formpresset dør ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

1.etg.
Gulv- Laminat, teppe, belegg.
Vegger- Malt overflate, malt panel, tapet.
Himling- Malt panel.

Underetasje.
Gulv- Laminat, belegg, malt betong-gulv.
Vegger- Malt strie, malt panel, malt overflate, malt panel, panelplater, malt OSB plater.
Himling- Malt rupanel, MDF panel, malte plater, malt panel.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.
Støpte gulv på grunn i underetasjen.
Lokale ujevnheter.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

1 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Pipa er en elementpipe.
Det er etablert et ildsted i boligen.
Sotluke etablert i underetasjen.
Selger opplyser om nytt ildsted i 1.etg. fra 2022.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med utforede vegger mot grunnmuren.

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Utpreger kjellerlukt inne i utforet veggkonstruksjon registrert.

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.

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

Løpende observasjon av rom under terreng anbefales.

Utbedringer må påregnes.

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



Innvendige trapper

Innvendig trapp.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler håndlist på vegg.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendig dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.
Ny dør inn til bad underetasjen.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har belegg på gulv med oppbrett på vegg, malt overflate på vegger og malt panel i himling.
Rommet inneholder stål skyllekar, nedfelt i heltre benkeplate over innredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er sluk av plast type under innredning med ingen fall til denne.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Avtrekksvifte ny i 2022.

Forrige eier opplyste at vaskerom ble pusset opp i 2015 med nytt belegg på gulv og nytt vann og avløp, eldre sluk.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen fall på gulv til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Utføre jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i fra byggeår.

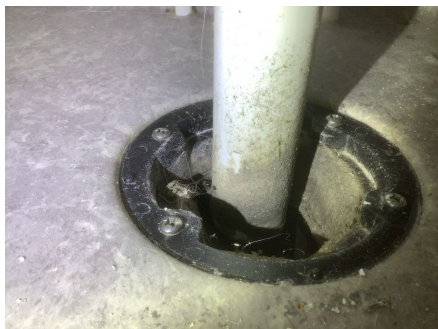
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Selger har pusset og oljet benkeplate.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri er etablert i benkeplate, dette er en utsatt løsning med tanke på oppfukting av benkeplata, om det skulle være utettheter og at skjærekant ikke er fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjon av forholdet.



1.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

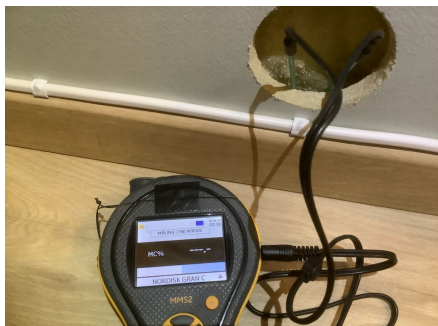
1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Eldre bad, ukjent årstall.

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

Rommet inneholder åpen dusj i badekar med glass-dør, gulvmontert wc og servant i innredning.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Rommet ventileres via ventil i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Badet har oppnådd en ukjent høy alder, membran som i dette tilfellet er belegg har passert over halvparten av forventet levetid.

Det er malt strie på vegger, det er ikke å anbefalt å dusje direkte på malt strie over tid.

Om en ønsker å forlenge badets levetid anbefales det å etablere et dukskabinett med vegger og tett bunnramme for å unngå oppfukting av veggoverflater.

Renovering av våtrommet må påregnes i nær fremtid dette med bakgrunn i alder og levetid på membran / tettesjikt.

Selger opplyser om følgende:

Ny innredning (JKE design) og overflateoppusset bad 2025 april.

Malt 2 strøk med våtromssmaling vegger og 3 strøk gulv-maling.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt stie på vegger, det er ikke å anbefalt å dusje direkte på malt strie over tid.

Om en ønsker å forlenge badets levetid anbefales det å etablere et dukskabinett med vegger og tett bunnramme for å unngå oppfukting av veggoverflater.

Det ble ikke registrert avvik på synlig veggoverflater.

Området bak badekar er ikke inspisert.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert misfarging belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

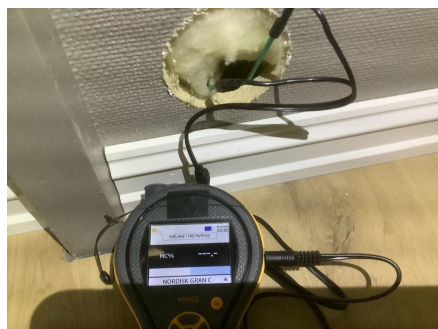


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra gang, 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 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Integrerte hvitevarer.

Det er etablert aktiv lekkasjesikring / varsler i kjøkkenbenk som automatisk stenger av vannet ved ukontrollert vannutstrømming.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk integrert i kokeplass via kullfilter.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Innredet med et gulvmontert wc og en enkel håndvask over skap.

Tilstandsrapport

Avtrekk via ventil i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.
Toalettrommet opplyses være pusset opp i 2022 og 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber.
Innvendig hovedstoppekrane etablert på bod underetasjen.
Vannmåler installert.
Forrige eier opplyste at det ble etablert ny innvendig hovedstoppekrane i 2010.
Nytt røropplegg etablert i boden i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Vannstopper koblet på stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

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.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra vaskerom.

TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligen.
Selger opplyser at det ikke er utført service på varmepumpa i deres eie.
Forrige eier opplyser at siste service på varmepumpa ble utført i 2021 samt enkelt vedlikehold av eier selv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Utføre service.

Til opplysning:

Det anbefaler service hvert andre år på varmepumper.

Service teknikker 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.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder etablert på bod underetasjen, produksjonsår 2005 berederen rommer 198 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er nådd en alder på 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.



Tilstandsrapport

TE 1 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.

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

Sikringsskap er plassert i gang 1.etg.
Skapet inneholder sikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Div. el-arbeid i 2023 og 2025.
Store deler av el-anlegget i 1.etg. er nytt.
Kjellerstue og soverom.
Varmefolie i kjellerstue og gang.
Smartstyring i 1.etg.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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?
Nei

Generell kommentar

Øvrige deler av 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 El-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er opplyst å være grus / sand.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring består av slemmet mur overlatt med asfaltlim, dreneringsrør av tegl type, selger opplyser at det er lagt dobbel dreneringsrør av tegl. Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Da underetasjen har utført vegger mot grunnmur er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuktsikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås. En må påregne kostnader ved å etablere ny drenering og ny fuktsikring i nær fremtid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Tilstandsrapport

Utvendig skvettpusset over terreng.

Forrige eier opplyste og det ble registrert at det er treullsementplater på innsiden av grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur av betong-stabelstein.

TG 2 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:

- Det er avvik:

Det anbefales 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.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Registrert fall på terreng inn mot boligen ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Terrengjusteringer må påregnes.



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.

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

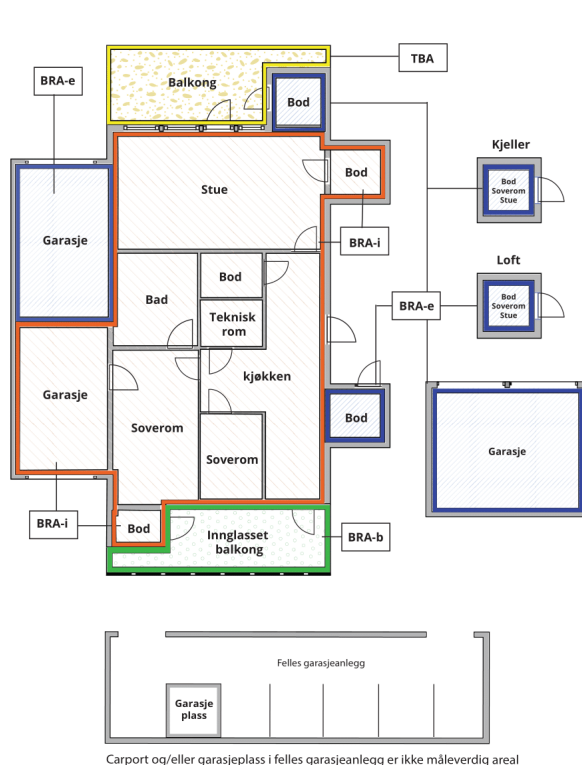
Hva er måleverdig areal?

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	84	8		92	40
Underetasje	97			97	9
SUM	181	8			49
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Entré, Gang, Soverom	Utvendig bod	
Underetasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Kjellerstue, Gang, Trimrom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Carporten er ikke medregnet i boligens areal.
Carporten har et areal på ca. 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

1.etg.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.

Vegg mellom entre og gang er fjernet.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Kjeller.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

På tegninger står det Disp-rom, her er det etablert et soverom og kjellerstue.

Bod mot øst er kledd igjen ved yttervegg.

Rom med benevnelse Sportsrom er i dag et trimrom.

Rømningsvei i underetasjen er ivaretatt med rømning fra kjellervindu og utgang i fra etasjen samt en internttrapp.

Det foreligger bruksendring av underetasjen i kommunens arkiver datert 30.05.2025.

Nye planskisser er ikke mottatt Takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Oppussing av boligen fra 2022 frem til i dag.

Div. el-arbeid utført.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Mathias Støfringshaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	6	141		0	773.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bårdshaugen 17

Hjemmelshaver

Gridseth Christina Aksnes, Støfringshaug Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Trones ca. 5 km nord for Verdal sentrum.

Nært barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Flotte tur områder med en av Norges beste golfbane i nærheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 925 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.1977		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	14.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD2006>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon