

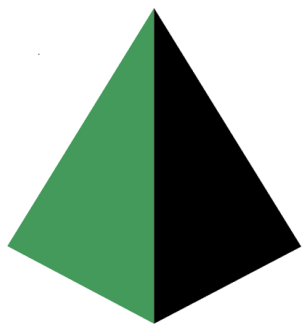
Tilstandsrapport

📍 Granvegen 10 , 7653 VERDAL

📖 VERDAL kommune

gnr. 18, bnr. 793

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 98 m²



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

Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 14432-2199

Referansenummer: WH3973

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb



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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1974 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Bygningsbeskrivelse:

Rekkehus er oppført i to etasjer.

Grunnmur er oppført på stripemurer av støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført iav trekonstruksjon og er kledd med liggende panel.

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

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vindu med isolerglass og koblet glass.

HOVEDKONKLUSJON

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.

Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

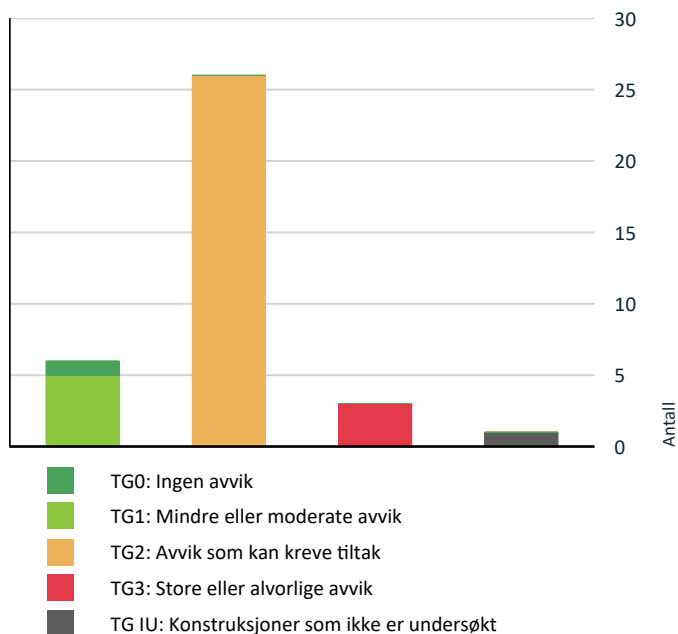
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

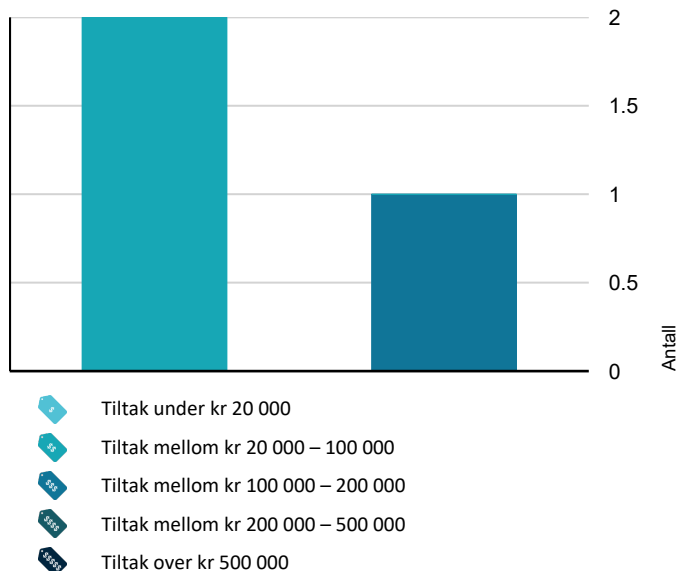
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater av metall fra 2022.

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

1 TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at det ikke ble etablert nytt undertak, undertak opplyses være eldre pappshingel.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekingen og undertak er nådd / passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres jevnlig kontroll av takkonstruksjon om eldre undertak får lekkasjer.

1 TG 2 Nedløp og beslag

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

Beslag er av metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert at det mangler noe spillblikk inn mot nabo.

Noe stor avstand mellom konsoller til snøfangere, ikke ihht. anbefalt montering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon. Boligen er utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjon har oppnådd en alder på 51 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år. Registrert stedvis manglende smådyrsperre bak kledning. Oppsprekking i kledning.å Oppsprekninger og fuktpåkjent kledning mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer. Smådyrsperre må utbedres.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon har saltaks form og er oppført av sperrekonstruksjon med tro som undertak. Adkomst til kaldloftet er via luke uten stige i gang.

Takkonstruksjon er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst.

Anbefaler å etablere en isolert takluke med integrert stige slik at det kan utføres jevnlig kontroll av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurderinger er gjort ut i fra Tilstandsrapport utført i 2021.

Selger opplyser at det ikke er utført noen tiltak på takkonstruksjon i hans eie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplysning gitt i fra forrige Tilstandsrapport utført i 2021.

Det ble registrert fuktmerker i tro ved pipa samt på plater over isolasjon samt i takflate mot øst.

Det ble registrert råte i tro ved pipa.

Takluke er er løs fra hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Vinduer

Boligens nye vinduer med isolerglass fra 2004 og 2021. (årstall stemplet i glass).

Selger opplyser at det ble montert to nye vinduer i 2022.

TG 2 Vinduer - 2

Boligens eldre vinduer med isolerglass fra 1999 og trevinduer med kobla glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er nådd.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner.

Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.

En må påregne bytting av boligens eldre vinduer i nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør.

Ytterdøra er i malt utførelse med isolerglass fra 1999.
Kodelås på døra.

Balkongdør.

Balkongdøra er med isolerglass fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør.

Registrert oppsvellinger i nedre deler av døra på utsiden.

Skader i pakning.

Malingsavflassing på terskel.

Balkongdør.

Registrert at døra tar i terskel.

Beslag ved terskel er ikke ført opp i spor, utettheter under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse og treplattinger av impregnerte materialer.
Le-vegger mot nabo i nord samt le-vegg mot nabo i sør.
Takoverbygg fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slitt spaltegulv med avflassing.
Skjevheter i treplattning.
Fuktpåkjent rekkverk med grønnske og svertesopp.
Nedsig i dragere på takoverbygg, underdimensjonert dragere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold og utbedringer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

2.etg.
Vegger- Malt overflate, malt panel, malt strie, panelplater.
Himling- Malte plater.

1.etg.
Vegger- Malte plater, malt strie, malt panel, malt våtromsplater.
Himling- Malte plater.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

TG 2 Overflater - 2

2.etg.
Gulv- Laminat, belegg.

1.etg.
Gulv- Laminat.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2.etg.

Laminat.

Registrert skader i laminat og oppsvellinger og kanting skjøter.

Belegg med skader.

1.etg.

Laminat.

Registrert skader i laminat med oppsvellinger og kanting i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fungerer med disse avviket men anbefales utbedret dette med tanke på lette renhold.

Utbedringer må påregnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Lokale ujevnheter.

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

Vurdering av avvik:

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

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.

Gulv fungerer med disse avviket.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipa er en elementpipe i fra byggeår.
Det er etablert et ildsteder i boligen.
En vedovn på stua.
Sotluke etablert i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid på pipa er nådd, levetid på en elementpipe er fra 25–50 år, ofte lenger ved godt vedlikehold.
Sotluke gikk ikke å åpne, var pusset / sparklet igjen.
Slitt stein inne i ildsted.
Løse pakninger på glass til ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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



TG IU Kryp kjeller

Krypekjeller / blindkjeller under hele boligen.
Det er ingen adkomst til denne, anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig trapp.
Innvendig trapp fra 1.etg. til 2.etg. er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler håndlist på vegg.
Åpninger er større enn 10 cm i rekkverk.
Skjevheter i trappa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.



Innvendige dører

Boligens innvendig dører er glatte malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører tar i karmen / terskler.
Slarke i låskasser og løse dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fortløpende og vedlikehold utbedring samt justering av dører anbefales.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad av ukjent høy alder.
Badet har belegg på gulv med oppbrett på vegg, malte våtromsplater på vegger og malte plater i himling.
Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, heldekkende servant over innredning, opplegg for vaskemaskin.
Stråleovn på vegg.
Det er sluk av plast type med fall til denne.
Rommet ventileres via ventil i himling, tilluftsmulighet via topp dørkarm.

Tilstandsrapport

Selger opplyser at det ble etablert nytt belegg, vask og dusjkabinett i 2022.

Ut ifra registrerte forhold med avvik på badet med bla. fukt i gulv må badet renoveres i nær fremtid, dette til opplysning.



2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre våtromsplater. Halvparten av forventet levetid på våtromsplater er nådd.

Forventet levetid på våtromsplater er 10-20 år, alt etter bruken og brukerfrekvensen.

Ikke benyttet bunnlister under veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere belegget opplyst etablert i 2022, dette er lagt opp mot våtromsplater, ikke ført opp og bak våtromsplater.

Registrert bruk av en type fugemasse mellom belegget og våtromsplater.

Rørføring i gulv er tettet med fugemasse.

Løst belegget ved rørføring i gulv, ved fullmåling ble det registrert fukt i gulv i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget er ikke lagt ihht. bygge-anvisning på gulv i våtrom.

Belegget må fjernes for å avdekke evt. skader i gulvkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Mangler topp til stake-funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom, 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 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

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

Selger opplyser at det ble etablert nye fronter på innredning i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at skjærekant i benkeplata for vask mangler fuktsikring.

Oppvelling i bunn av benkeskap samt i bakplate på benkeskap.

Slitt benkeplate med skader.

Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, med påfølgende fare for svelling av benkeplata.

Oppsvellinger i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Enkel test med papirark viser noe dårlig avtrekk fra vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utføre jevnlig renhold av filter.



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Innredet med et gulvmontert wc og en enkel håndvask.

Avtrekk via ventil i vegg, tilluftsmulighet via topp dørkarm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Sanitær-installasjoner har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Sanitær-installasjoner har passert halvparten av forventet levetid.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber.

Innvendig hovedstoppekrane etablert i skap på kjøkken (sjakt innkassing).

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

Vurdering av avvik:

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

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Registrert gurgling i avløpsrør på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover nærmere kontroll av avløpsrør på bad siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering / renovering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder etablert i benkeskap på kjøkken produksjonsår 2008 berederen rommer ca. 100 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i entre.

Skapet inneholder sikringer og måler.

Tilstandsrapport

2022 noe elarbeid.

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
Samsvarserklæring i form av en QR-kode inne i sikringsskap.
Samsvarserklæring på renovering av sikringsskap i 2011 foreligger.
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, branntillop 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?
Ja Det elektrisk anlegg har oppnådd en høy alder noe som tilsier at det er behov for en utvidet el-kontroll.
Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Generell kommentar

Selv om det blir utført en utvidet EI-kontroll med ingen avvik avdekket ved kontroll har det elektrisk anlegg oppnådd en høy alder noe som tilsier at det kan oppstå feil ved anlegget.
Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført på stripemurer av støpt betong.

Det er kun stripemur mot sør som er visuelt tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 51 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert / nådd på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat.

Tilstandsrapport

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:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

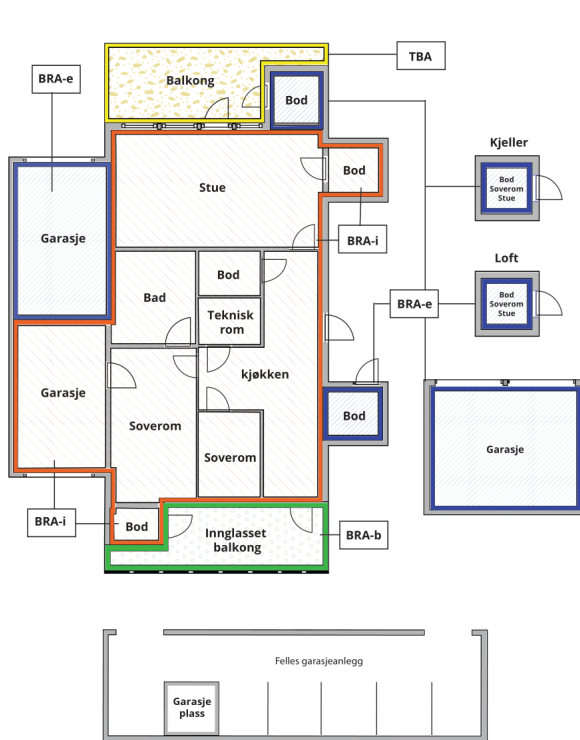
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	49			49	
1.Etasje	49			49	43
SUM	98				43
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, gang		
1.Etasje	Kjøkken, stue, entré, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Nytt belegg på bad samt ny innredning og dusjkabinett fra 2022.
Ny takteking fra 2022.
To nye vinduer fra 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

BRA-e er areal i utvendig garasje i felles rekke.
Denne er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

BRA-e er areal i utvendig bod.

Denne er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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)
Rekkehus	98	0
Garasje	0	21
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Zagros Almohemid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	18	793		0	268.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granvegen 10

Hjemmelshaver

Almohemid Zagros

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Ørmelen i Verdal kommune. Nært barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Flotte tur områder i nærheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje i felles garasjeanlegg.

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med stående og liggende kledning

Taket er flatt med svakt fall til takrenne i front og er tekket med asfaltpapptekking.

Vippeport av tre.

Renner, nedløp og beslag av metall.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Utvendig bod.

Bod oppført på trebjelkelag.

Veggkonstruksjon av tre utvendig kledd med liggende kledning.

Tak med ensidig fall tekket med profilerte plater av metall.

Plassbygd dører av tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Fremvist		Nei
Planskisse 2.etg.	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse 1.etg.	12.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	Tilstandsrapport Godkjent av selger.

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.