

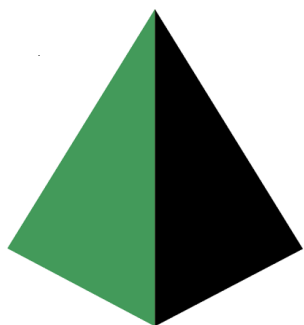
Tilstandsrapport

📍 Bjønnavegen 21, 7670 INDERØY

📖 INDERØY kommune

gnr. 197, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 162 m²



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

Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 14432-2270

Eiendomsverdi ref nr: GD7344

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb



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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1971 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Boligen ble renovert fra 2021 frem til i dag.

Bygningsbeskrivelse:

Enebolig er oppført i en etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon 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 men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.

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.

Et soverom er fjernet.

Kjeller.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.

Endringer i planskisser mot nord, etablert soverom og garderobesrom samt en bod ved inngang.

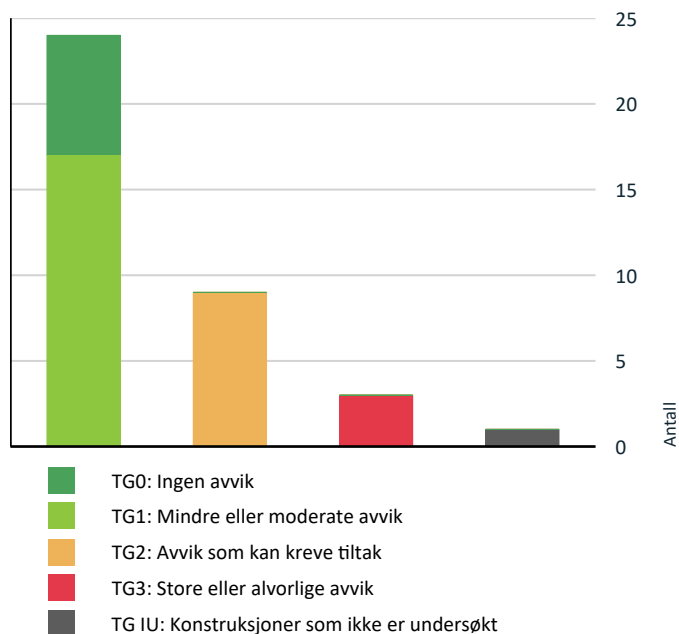
Ihht. originaltegninger er det etablert en kjellerstue inn mot garasjen, dette rommet er benevnt som ``Disp rom`` på plantegninger.

Det foreligger ingen bruksendring av underetasjen i kommunens arkiver.

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

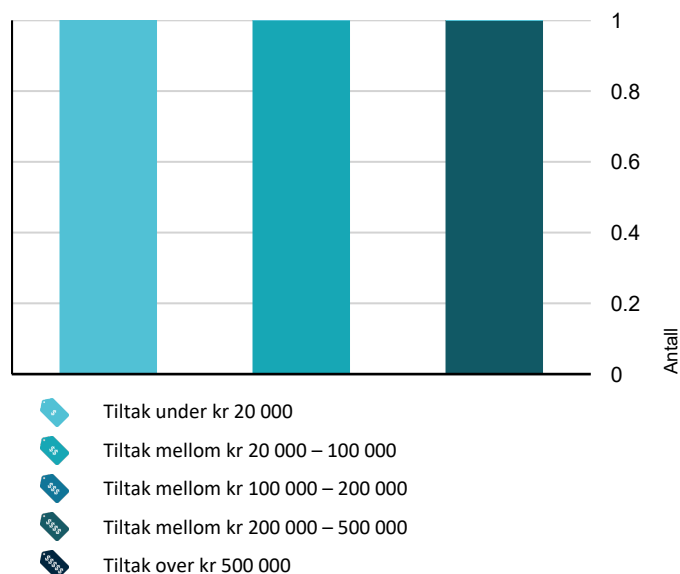
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med profilerte plater av metall, opplyst fra 2013.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

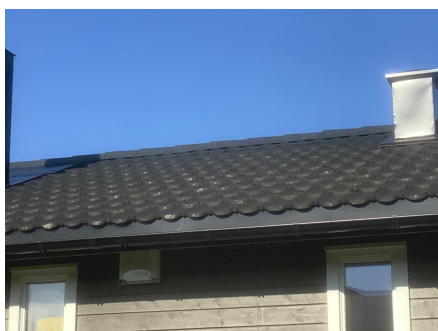
Registrert noe lav på taktekingen, dette er uheldig med tanke på at dette forkorter levetiden på ytterteking.

Selger opplyser at det er pålagt et middel for å fjerne dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for fortløpende vedlikehold.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kledning / hjørnebord mot nord vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert liten avstand mellom kledning og terreng.

Dette kan føre til fukt i underkant kledning.

I h.h.t. anbefalinger fra Byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terrenget generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre terrengjustering.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.

Boligen er utvendig kledd med liggende kledning fra 2022 og 2023.

Selger opplyser at det ble etterisolert på innsiden og utsiden ved stue, kjøkken og soverom samt at eldre isolasjon ble byttet.

Ny vinsperre, utlekting og kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon har saltaks form og er oppført av W-takstoler med tro som undertak.

Luftet via ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Isolert i undergurter mot underliggende etasje med innblåsings-isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling på soverom med utfellbar stige soverom.

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon da det mangler gulv på kaldloftet.

Selger opplyser at det er isolert med ca. 45 cm isolasjon.

Videre opplyser selger at sammenføyninger på takstoler er utbedret med at eldre spiker er fjernet og det er satt inn skruer i sammenføyninger.

Takkonstruksjon er inspisert i fra luka grunnet manglende utlagt gulv.

Tilstandsgrad er satt ut ifra inspeksjon i fra luka.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer med isolerglass av tre og PVC fra 2018 og 2022.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass fra 2022.

Balkongdør.

Balkongdøra er ei tredør / heve- skyvedør med isolerglass i malt utførelse fra 2012.

Balkongdør kjøkken 2022.

Balkongdøra er med isolerglass.

Døra er avstengt og ikke funksjonstestet, tilstandsgrad er satt ut ifra alder.

Så lenge det mangler terrasse / balkong utenfor døra må denne være avstengt, dette med tanke på sikkerhet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fra 2020 / 2021.

Terrasse etablert over et betongdekke, garasje under denne.

Ukjent tettesjikt membran på betongdekke.

Tilfarere og spaltegulv av impregnerte materialer.

Rekkverk med stående spiler.

Trapp ned til treplattung.

Enkelte bord skal byttes samt at spaltegulv skal oljes før salg.

Rekkverk opplyses være fra 2024 og 2025.

Treplattung.

Treplattung anlagt på avrettet grunn av impregnerte materialer.

Det er etablert en takoverbygd lagerplass ved siden av garasjen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp terrasse.

Trappa er av impregnerte materialer.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje etablert inntil boligen.

Garasjen har støpte gulv på grunn.

Veggkonstruksjon av mur og tre utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et betongdekke.

Leddport av tre.

Selger opplyser at det er etterisolert inn mot kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert råte i stolpe ved port.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

Kostnadsestimat er satt ut i fra bytting av stolpe ved port.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1.etg.

Gulv- Laminat, malt belegg.

Vegger- Malt overflate, finerplater, malt strie, panelplater.

Himling- Malt overflate, malte plater.

Underetasje.

Gulv- Laminat, pusset betong-gulv.

Vegger- Panelplater, spilevegger, pusset og malt mur-vegger, malt panel, malt overflate.

Himling- Malte plater, MDF panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i kjellerstue med over 20 mm. innenfor 2 meter.

Avvik målt i stue 1.etg. med 15-30 mm. gjennom hele rommet.

Avvik målt i stue og soverom 1.etg. med 10-20 mm. innenfor 2 meter.

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.

Ved oppretting av gulv vil dette medføre bla. følgende tiltak:

Avretting av gulv, oppflytting av dører med evt. uttak i losholter over dører, og forsterking av bjelkelag.

Nye gulv-overflater må påregnes å legg nytt med tilhørende lister på gulv og dører.

Det er ikke satt noen kostnadsoverslag på evt. oppretting av gulv da disse fungerer med disse avvikene.

Om en ønsker oppretting av gulv må det påregnes kostnader ved dette.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipa er en elementpipe.

Det er etablert 3 ildsteder i boligen.

En vedovn i stue 1.etg. fra 2023 og en åpen peis i kjellerstua med en kombinert oljebrenner under.

Sotluke etablert i underetasjen.

Tilstandsrapport

Branntilsyn opplyses utført august 2025.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Halvparten av forventet levetid på pipa er nådd, levetid på en elementpipe er fra 25–50 år, ofte lenger ved godt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Etablere ilfast plate underildsted kjellerstue.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er innredet med utforede vegger mot grunnmuren samt fritt eksponerte vegger.

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

Forrige eier opplyste at det er oppført gulv på gang og soverom i underetasjen etablert i 2013.

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

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

Hulltaking er ikke foretatt inne på da det er åpen veggkonstruksjon inn mot grunnmuren på vaskerom.

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.

Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn.

Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjon av rom under terreng anbefales.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp.

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

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendig dører er formpressede dører og dører i malt utførelse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad opplyses være fra 2026.

Badet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, våtromsplater og flis på vegger samt folierte og malt plater i himling.

Rommet inneholder åpen dusj med glass-vegg, vegghengt wc med innebygd susterne og dobbel heldekkende servant i innredning.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Rommet ventileres via mini-ventilasjonsanlegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater og flis på vegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.
Registrert noe løst belegg ved dørterskel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder åpen dusj med glass-vegg, vegghengt wc med innebyggd sistene og dobbel heldekkende servant i innredning,

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via mini-ventilasjonsanlegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er adkomst til sluk via himling i vaskerom, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

UNDERETASJE. > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har pusset betong-gulv, våtromstapet på vegger, mangler himling.
Opplegg for vaskemaskin og et toalett.
Det er sluk av plast type.

Tilstandsrapport

Rommet ventileres via ventil i vegg, ingen tilluftsmulighet.
Pågående renovering av vaskerommet.

Selger opplyser at det ble etablert ny sluk og opplegg for vaskemaslom samt nye avløpsrør og vannrør inn på vaskerommet i 2026.
Selger opplyser også at det er tilrettelagt for strøm inn på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er ikke freedrigstilt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at rommet ikke er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

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

Ferdigstille vaskerommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke er ferdigstilt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2024.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Integrerte hvitevarer.

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

Selger opplyser at det er etablert nye vannrør og avløp til kjøkkenet.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk integrert i kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kontrollerbare nyere vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system).
Innvendig hovedstoppekrane etablert på bod, nyere stoppekran og vannmåler.
Det er etablert aktiv lekkasjesikring / varsler som automatisk stenger av vannet ved ukontrollert vannutstrømming.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Kontrollerbare eldre 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.



! TG 1 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Kontrollerbare nye avløpsrør er av plast type fra 2025 / 2026.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventiler via balansert mini-ventilasjonsanlegg plassert på flere rom.
Filter vaskes hver tredje måned.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligen.
Det opplyses at det ikke er utført noen form for service på varmepumpa utover enkelt vedlikeholds av selger selv.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder etablert på bod underetasjen, produksjonsår 2019, berederen rommer 194 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod underetasjen.

Skapet inneholder sikringer og måler.

Nye sikringer etablert i 2013.

Det ble utført en stikkprøvekontroll fra det fra det lokale el-tilsyn i 02.11.2021.

Avvik er lukket, dokumentasjon fremlagt.

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.

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er opplyst å være fjell / berg.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring består av grunnmursplast, dreneringsrør av plast type.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Opplysning fra tidligere Tilstandsrapport er fuktsikring, drenering og isolering av grunnmur ble utført i 2012.
Nåværende eier opplyser at det ble etablert isolasjon og fuktsikring over terreng som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rund boligen.
Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av fritt eksponerte grunnmur med forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.
Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnmuren har oppnådd en alder på 55 år.

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

Registrert sprekk i grunnmur inne på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betong-stabelstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Registrert skjevheter i støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

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

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

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

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.

Tilstandsrapport

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

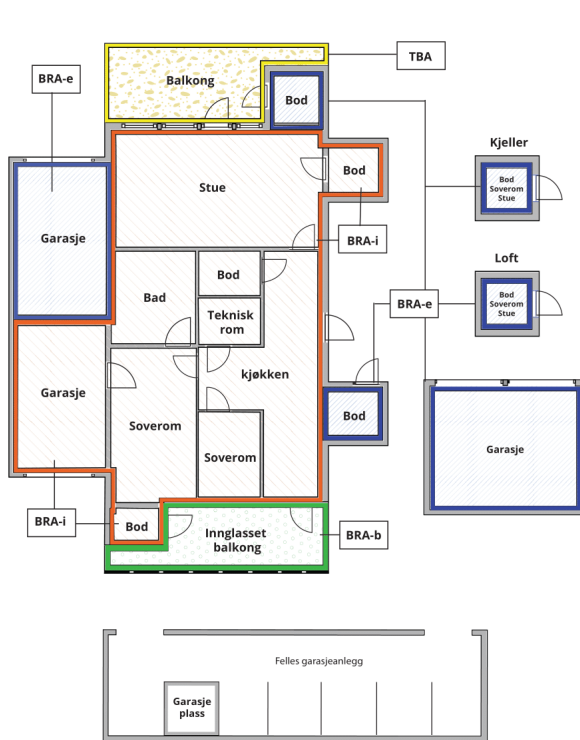
Hva er måleverdig areal?

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.



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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	88			88	36
Underetasje.	74	20		94	
SUM	162	20			36
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2		
Underetasje.	Vaskerom, kjellerstue, soverom, gang, garderobe, bod, bod 2, bod 3, kott	Garasje	

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.
Et soverom er fjernet.

Kjeller.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i underetasjen.
Endringer i planskisser mot nord, etablert soverom og garderoberom samt en bod ved inngang.
Ihht. originaltegninger er det etablert en kjellerstue inn mot garasjen, dette rommet er benevnt som ``Disp rom`` på plantegninger.
Det foreligger ingen bruksendring av underetasjen i kommunens arkiver.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Monica Bjørdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5053 INDERØY	197	45		0	1045.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjønnavegen 21

Hjemmelshaver

Svepstad Joar Magne, Bjørdal Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et veletablert boligfelt på Sandvollan i Inderøy Kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.10.1971		Gjennomgått		Nei
Bygningstegninger	15.09.1970		Gjennomgått		Nei
Vegstatuskart for eiendom 5053 - 197/45	21.08.2025		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	21.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsgrenser	21.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	Oppdatert Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.