Tilstandsrapport

Enebolig
Bråtehøgda 39 A, 1970 HEMNES
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 120, bnr. 285

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10816-26134 **Eiendomsverdi ref nr:** XP3214

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Larsen Havnen

Medlem av Norsk takst

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 2009.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2010 og ble tilbygd med bod i 2019.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater/sutaksplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Vindskier og toppbord i treverk og toppbord har beslag.
Det er snøfangere på hovedtaket mot øst.

Saltakskonstruksjon av tre med møneloft/kaldloft.
Undertak av sutaksplater.
Takkonstruksjon fra byggeåret.
Loftet har adkomst via enkel loftsluke.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående trebordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredører i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Terrasse på mark/punktfundamentering og med spaltegulv av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte panelplater og fliser.
Himling: Malt himlingspanel.

Bygningen har ikke radonsperre mot grunn og det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Det er elementpipe og peisovn i stue i 1. etasje.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 4-speils formpressede hvite dører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Oppvarming: Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Vedfyring med peisovn i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme på baderom.
Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Teknisk utstyr med varmtvannstank og ventilasjonsanlegg.

Bad/wc:
Baderommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjnisje med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med avtrekk.
Komfyr og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normal slitasje.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet består av: Gulvmontert toalett. Servantskap og speilskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), er fra byggeåret og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Fra byggeåret.

Det er balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret.
Det foretas årlig filterskifte iht. eier.

Det er luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2020.

Det er anlegg med luftbåren gulvvarme som varmes via varmtvannstanken. Anlegget er fra byggeåret. Anlegget er ikke i bruk i dag.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og har i tillegg et varmemagasin på 120 liter.
Varmtvannstanken har produksjonsår 2008 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist dokumentasjon i form av samsvarserklæring på nyinstallasjonen (ligger i sikringsskapet).
Det foreligger dokumentasjon i form av samsvarserklæring fra 2025

Beskrivelse av eiendommen

på diverse tilleggsarbeider gjort i boligen (ligger i Boligmappa).
Det er ikke blitt avholdt tilsyn på anlegget.

Røykvarslere og slukkeapparet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Det er synlig fjell i dagen på tomten.
Drenering med sprengsteinsfylling - øvrig type drenering er ukjent.
Grunnmuren er av elementer og det er betongdekke på mark.
Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Takoverbygd inngangsparti til vaskerommet er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt. Det vurderes at dette er tiltak uten søknadsplikt.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Garasje

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

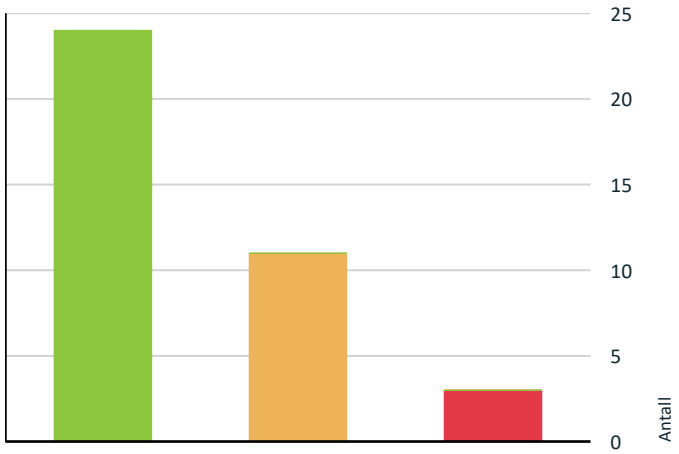
Iht. tegningen er garasjen avdelt med bod, men denne veggen eksisterer ikke i dag. Garasjen har dermed krav til brannsikring/brannskillekonstruksjon på grunn av garasjerommets størrelse og nærhet til boligen.
Type brannsikring/utførelse av brannskillekonstruksjon er ikke kjent og ikke dokumentert. Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende dette.

Plassering og utførelse av garasjen stemmer ikke med tegningsgrunnlaget som er fremlagt.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Sammendrag av boligens tilstand

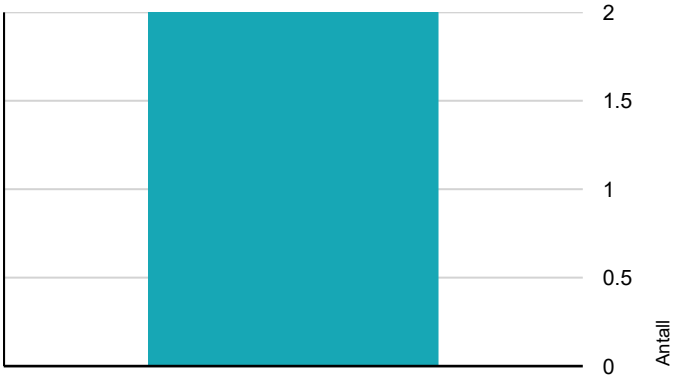
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmesentral - luftbåren gulvvarme	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takoverbygd inngangsparti til vaskerom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater/sutaksplater.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Vindskier og toppbord i treverk og toppbord har beslag.
Det er snøfangere på hovedtaket mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakskonstruksjon av tre med møneloft/kaldloft.
Undertak av sutaksplater.
Takkonstruksjon fra byggeåret.

Loftet har adkomst via enkel loftsluke.

Det er fuktmerker rundt takgjennomføring til luftingen av avløpsanlegget, men ingen lekkasje pr. i dag. Utvendig beslag ble utbedret/skiftet ut av blikkenslager i 2025.

Vurdering av avvik:
• Loftsluken er av enkel standard og mangler tettelist.
Dette kan medføre at varm luft trenger inn på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres tettelist på loftsluken for å hindre at varm og fuktig luft fra boligen trenger opp på loftet, noe som kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.





Tilstandsrapport



Merker i undertaket etter tidligere lekkasje ved takgjennomføring.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tørkesprekker og spredte råteskader i bunn av bordkledningen stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er vannbrett av tre som mangler beslag. Type tetting mellom vannbrett og vinduet er ukjent, men det kan eksistere skjulte beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres beslag på vannbrettene og tetting mellom vannbrett og vindu bør kontrolleres nærmere for å sikre tilfredsstillende utførelse.

Manglende beslag og ukjent tetting øker risikoen for fuktinnslag og skader.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Entredører i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

TG 1 Takoverbygd inngangsparti

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.



TG 2 Takoverbygd inngangsparti til vaskerom

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler vannbrett og beslag i overgangen mellom taket og veggen. Dette kan medføre at slagregn vil trenge inn mellom veggen og takoverbygget, men dette vil ikke belaste veggkonstruksjonen da takoverbygget er montert utenpå trebordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres vannbrett og beslag i overgangen mellom taket og veggen for å hindre inntrenging av vann ved slagregn.
Konsekvensen av manglende vannbrett og beslag er økt risiko for vanninntrenging mellom vegg og takoverbygg, noe som over tid kan føre til slitasje på konstruksjoner.





TG 1 Terrasse på mark

Beskrivelse

Terrasse på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser og parkett.

Fra byggeåret med normal bruksslitasje. Det er stedvis slitasjemerker og sprekker i parkettskjøter som vurderes som normal slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte panelplater og fliser.
Himling: Malt himlingspanel.

Radon

Beskrivelse

Bygningen har ikke radonsperre mot grunn og det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn i stue i 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

180 graders tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

4-speils formpressede hvite dører.
1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Malte panelplater.
Himling: Malt himlingspanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Oppvarming: Luftbåren gulvvarme (ikke i bruk).
Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.
Det er ikke mulig å måle lokalt fall på gulvet rundt sluket, da sluket ikke er tilgjengelig (er plassert under varmtvannstanken).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.
Det er ikke bruksvann på rommet iht. dagens bruk.
Utførelse av oppkant på membranen mot dørtersklene er ikke kjent og dette bør undersøkes nærmere slik at evt. lekkasjevann fra installasjoner ikke kan renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at eventuelt vann ledes bort fra gulvet og ikke forårsaker fuktskader.

Det anbefales å undersøke og eventuelt etablere membranoppkant ved dørtersklene for å hindre at lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Konsekvensen av manglende fall og ukjent membranoppkant er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og det er plastsluk. Fra byggeåret.
Gulvet er flatt og det er oppkant med lister mot begge dørene på hhv. 40 og 50mm, men utførelsen av membranen bak listen er her ukjent.
Det er ingen membranløsning/tettesjikt på veggene.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
Sluket er plassert under varmtvannstanken.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det mangler membran/tettesjikt på vegger i våtsone (ved vaskekummen).
Det er luke i gulvet for gulvvarmesystemet og dermed brudd på membranen i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å utbedre fallforholdet slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt på vegger i våtsone for å hindre fuktskader i konstruksjonen.

Brudd på membranen i gulvet rundt luke til gulvvarmesystemet må utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig membranløsning medfører økt risiko for fukt- og vannskader, samt kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.
Teknisk utstyr med varmtvannstank og ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot vaskerommet.
Det ble målt med stikkelektroder i treverk (8% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.





2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Trepanel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 12mm. fra gulv ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er kun 12 mm. fall på gulvet totalt.
Det er oppkant med list mot dørterskelen, men utførelse av membran bak listen er ukjent.

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
Det er kun sluk i dusjnisjen som har tett terskel og dette medfører at lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvordan membran er utført bak listen ved dørterskelen, da manglende eller feil utført membran kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.

Manglende tilstrekkelig fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader på gulvet og i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet, slik at lekkasjevann fra alle installasjoner ledes trygt bort.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje, da vann kan bli stående eller trenge inn i omkringliggende bygningsdeler.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på membranløsning og type membran er dermed usikkert.
Sluk og membran er fra byggeåret.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjnisje med skyvedører.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnisje bad.
Det ble målt med stikkelektroder i treverk (9% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med avtrekk.
Komfyr og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normal slitasje.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Vegger: Malte panelplater.
Himling: Malt himlingspanel.

Vurdering av avvik:

• Det er svelleskader pga. vannsprut/fuktpåkjenning på veggplater, utforing på dør og i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Skadet materiale bør skiftes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.

Tilstandsrapport

• Skadet materiale bør skiftes ut for å hindre videre fuktskader og forringelse.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet består av: Gulvmontert toalett. Servantskap og speilskap.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), er fra byggeåret og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Fra byggeåret.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret.
Det foretas årlig filterskifte iht. eier.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

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

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2020.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.



TG 3 Varmesentral - luftbåren gulvvarme

Beskrivelse

Det er anlegg med luftbåren gulvvarme som varmes via varmtvannstanken. Anlegget er fra byggeåret.
Anlegget er ikke i bruk i dag.

Vurdering av avvik:

• Anlegget for luftbåren gulvvarme er pr. i dag defekt og ikke i bruk. Årsak er ukjent og dette må undersøkes nærmere.

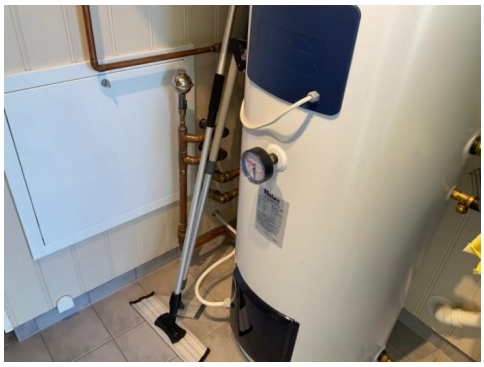
Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør undersøkes av kvalifisert fagperson for å avdekke årsak til feil og vurdere nødvendige utbedringer.
Konsekvensen av ikke-fungerende varmeanlegg er redusert komfort samt risiko for kostbare reparasjoner dersom feil ikke utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet er usikkert og bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og har i tillegg et varmemagasin på 120 liter.
Varmtvannstanken har produksjonsår 2008 og er plassert på vaskerommet.



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.

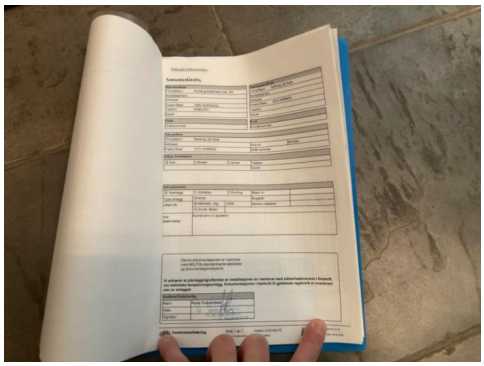
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist dokumentasjon i form av samsvarserklæring på nyinstallasjonen (ligger i sikringsskapet).
Det foreligger dokumentasjon i form av samsvarserklæring fra 2025 på diverse tilleggsarbeider gjort i boligen (ligger i Boligmappa).

Det er ikke blitt avholdt tilsyn på anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Det er synlig fjell i dagen på tomten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling fra 2009.
Øvrig type drenering er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av elementer og det er betongdekke på mark.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår iht. tegning.

Standard
Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks -/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Gulvet har dårlig fall mot garasjeporten og smeltevann fra bil blir stående i garasjen.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse
Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Garasjerommet er isolert og er kledd med malte plater på vegger og himling

Boden er oppført på punktfundamentering og har innvendig spaltegulv av tre.
Boden har enkle dører/slagporter i trekonstruksjoner.
Boden er uisolert.

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

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygd med bod

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/137 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kontor, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom, Bad, 3 Soverom, Garderobe

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 76 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.
Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bråtehøgda 57 ,1970 HEMNES 130 m²	2001	3 sov	14-01-2026	4 490 000	**4 490 000**		4 490 000	**34 538**
2	Bråtehøgda 31 ,1970 HEMNES 141 m²	2009	4 sov	17-08-2023	4 550 000	**4 250 000**		4 250 000	**30 142**
3	Bråtehøgda 24 ,1970 HEMNES 143 m²	2009	2 sov	04-10-2023	4 500 000	**4 300 000**		4 300 000	**30 070**
4	Bråtehøgda 20 ,1970 HEMNES 156 m²	2010	4 sov	16-08-2026	4 200 000	**4 100 000**		4 100 000	**26 282**
5	Trinbergveien 9 ,1970 HEMNES 155 m²	1980	3 sov	20-05-2026	3 990 000	**3 700 000**		3 700 000	**23 871**
6	Åsenveien 9 ,1970 HEMNES 120 m²	1960	3 sov	01-07-2026	2 690 000	**2 600 000**		2 600 000	**21 667**
7	Meieriveien 7 ,1970 HEMNES 138 m²	1990	3 sov	09-02-2025	3 150 000	**3 150 000**		3 150 000	**20 323**
8	Bråteveien 3A ,1970 HEMNES 181 m²	1989	3 sov	18-01-2026	3 190 000	**3 200 000**		3 200 000	**17 680**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.		20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.		4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.		12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**56 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 700 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 500 000**

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

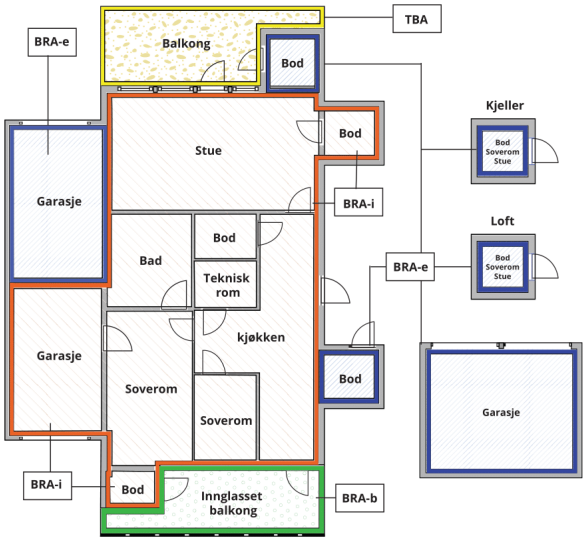
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	83			83	95		83
2. etasje	54			54		2	56
SUM	**137**				**95**	**2**	**139**
SUM BRA	**137**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang/trapperom, toalettrom, vaskerom, kontor, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er ca. 95m², men det bemerkes at på grunn av terrassens utførelse er arealet vanskelig å måle opp og avvik kan forekomme.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takoverbygd inngangsparti til vaskerommet er ikke beskrevet på tegningen og dette er da ikke byggemeldt. Det vurderes at dette er tiltak uten søknadsplikt.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse utvendig snekkerarbeid i 2024 av Fager Bygg og Eiendom AS.
Skiftet takbeslag på lufting over tak i 2025 av Blikkenslagerfirma Hauer & Kjeve AS.
Diverse arbeid på elektrisk anlegg i 2025 av Fosser Elektro AS iht. Samsvarserklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		76		76	
SUM		**76**			
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Bruksarealet er fordelt med garasje på 64m² og bod på 12m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Iht. tegningen er garasjen avdelt med bod, men denne veggen eksisterer ikke i dag. Garasjen har dermed krav til brannsikring/brannskillekonstruksjon på grunn av garasjerommets størrelse og nærhet til boligen.
Type brannsikring/utførelse av brannskillekonstruksjon er ikke kjent og ikke dokumentert. Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende dette.

Plassering og utførelse av garasjen stemmer ikke med tegningsgrunnlaget som er fremlagt.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Kjetil Johan Lunder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	285		0	865.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bråtehøgda 39 A

Hjemmelshaver
Kjetil Johan Lunder

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde sentralt på Hemnes.
Det er umiddelbar nærhet til skog og mark. Det er lysløype i nærområdet.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.
Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.
Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 865,5m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eier	07.10.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.10.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	08.10.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	23.10.2007		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger garasje		Udatert tegning med byggesakstempel fra 2010.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*