

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordre Digerneset 4, 1970 HEMNES

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 147, bnr. 47

## Markedsverdi

### 4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 10816-26069

Eiendomsverdi ref nr: ZK1862

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Medlem av  
  
Norsk takst

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.

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



## Rapportansvarlig



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

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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

Eiendommen ligger i landlig område ved Digerneset ca. 15 km. utenfor Hemnes sentrum.  
Det er kort vei til innsjøen Mjermen med gode bade-/fiskemuligheter.  
Eier har tinglyst båtplass ved innsjøen som følger eiendommen frem til 01.05.2031.

Det er et nytt hyttefelt under etablering i nærområdet.

Eiendommen har eiet tomt, 1.987m<sup>2</sup>.

Eiendommen består av enebolig, garasje og grillhytte. Grillhytte er oppført i 6 kantet trekonstruksjon. I følge situasjonskartet står deler av grillhytta utenfor tomtegrensen.

Garasjen ble oppført i 2015.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Eneboligen ble oppført i 2012.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med 1 arkutbygg.  
Kaldloft/kryp loft.  
Undertak av asfaltbelagte trefiberplater.  
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.  
Det er snøfangere på deler av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011.  
Entredører i malt formpresset utførelse med glassfelt.  
Terrassedør og balkongdør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre.

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat og parkett.  
Vegger: Panelplater, baderomsplater og fliser.  
Himling: Himlingspanel/mdf.  
Gulv og overflater fra byggeåret hovedsaklig med normal brukslitasje.  
Det ble lagt nytt laminatgulv i stue i 2024 på grunn av vannlekkasje fra kjøkkenet (utekran i vegg på kjøkkenet).

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.  
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: Boligen har 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 4-speils formpressede hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.  
Luftbåren gulvvarme i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:  
Vaskerommet har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerommet består av: Vaskeikum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Bad/wc:  
Bad/wc i 2. etasje har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjkabinett.  
Badekar. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.  
Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og frontene ble malt i 2021.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.  
Oppvarming: Luftbåren gulvvarme.  
Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er luftbåren gulvvarme i 1. etasje med varmesentral i gulvet.  
Anleggets tilstand er ikke vurdert, men anlegget er i normal drift i følge eier.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2011 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 02.02.2012.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell på tomten.

Dreneringen er fra 2011.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten rundt boligen/grunnmuren har hovedsaklig fall mot syd og mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Det er vannforsyning fra privat grunnborret brønn.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

## Garasje

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

Det er avvik på størrelse og plassering av porter og gangdør.

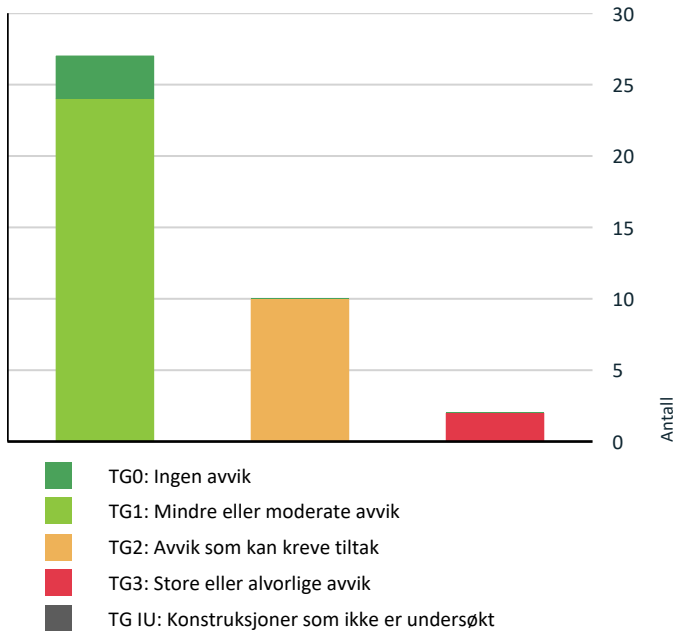
Takoverbygg/skjul er ikke beskrevet på tegningen.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

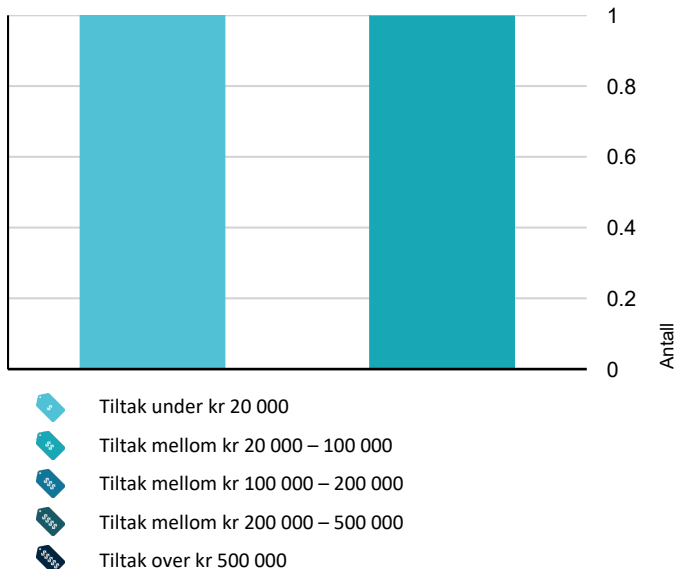
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**  
Eneboligen fremstår med normalt godt vedlikehold.  
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### TC 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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 eller observere fra stige. 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.

### TC 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.  
Det er snøfangere på deler av taket.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det mangler snøfangere på deler av taket.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Snøfangere må monteres der hvor dette mangler for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.  
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.



### TC 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### TC 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Saltakskonstruksjon av tre med 1 arkutbygg.  
Kaldloft/kryploft.  
Undertak av asfaltbelagte trefiberplater.  
Lofet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det er spor etter mus på loftet med muselort og mus har skadet deler av isolasjon på rør til luftingen av avløpsanlegget.  
Iht. eier er det gjort tiltak med musetetting i boligen og det er siden ikke oppdaget eller hørt mus loftet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Muselort bør fjernes, og skadet isolasjon på rør til luftingen av avløpsanlegget bør skiftes ut.  
 Dette bør gjøres for å sikre at isolasjonen fungerer som forutsatt og for å unngå kondens på rør.  
 Videre bør det følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny aktivitet av skadedyr.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredører i malt formpresset utførelse med glassfelt.  
Terrassedør og balkongdør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.  
Dørene er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren til hovedentre subber i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre.

## TG 1 Balkong

### Beskrivelse

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat og parkett.  
Vegger: Panelplater, baderomsplater og fliser.  
Himling: Himlingspanel/mdf.

Gulv og overflater fra byggeåret hovedsaklig med normal bruksslitasje. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue i 2024 på grunn av vannlekkasje fra kjøkkenet (utekran i vegg på kjøkkenet).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i laminatgulvet i stuen stedvis - årsak til dette er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i laminatgulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom årsaken til knirken ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulvet og redusert levetid.

### TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

#### Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 1 soverom.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk/ulyd i gulvet som vurderes å skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Det er gliper mellom gulvet og gulvlist ved pipen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk/ulyd i gulvet, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.  
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra sotluken eller det må installeres sotlukestein i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brannspredning ved bruk av ildstedet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har 180 graders malt tretrapp.



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

4-speils formpressede hvite dører.  
Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

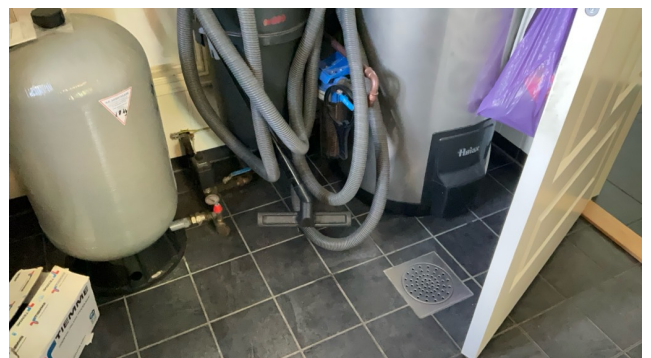
## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene har panelplater og det er baderomsplater på deler av veggene. Taket har panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vinduet er i våtsonen til dusjkabinettet. Det er panelplater i våtsonen til dusjen og panelplater er uegnet materiale i våtsonen.

Det er svelleskade i utforing til entredøren pga. vannsøl.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utforingen til entredøren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett, da bruk av uegnede materialer i våtsoner kan føre til oppfukning, oppsvelling og redusert levetid på vindu og omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.  
Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinettet.  
Fall mot sluk er målt til 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist ved varmtvannstanken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.  
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

#### Beskrivelse

Veggene i våtsonen ved dusjkabinettet har panelplater og ikke noen form for membran/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

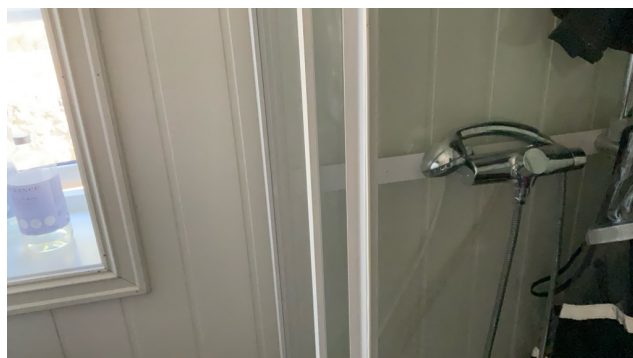
Det mangler membran/tettesjikt på veggene i våtsonen til dusjen. Det er god funksjonalitet med dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tettesjikt/membran i våte soner for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre risikoen for fuktskader ved bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.  
Varmtvannstank og teknisk anlegg for vannforsyning.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot vaskerommet. Det ble målt med stikkelektroder i treverk (10% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje har standard fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingspanel/mdf.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er i våtsonen til dusjen og til badekaret.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist ved badekaret. Lokalt fall på gulvet under dusjkabinett var ikke mulig å måle på grunn av plasseringen av dusjkabinettet.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og underliggende banemembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

Det er synlig membran under klemringen i sluket.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Badekar. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys. Det er synlig drengåpning fra innebygget sisterner til toalettet.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

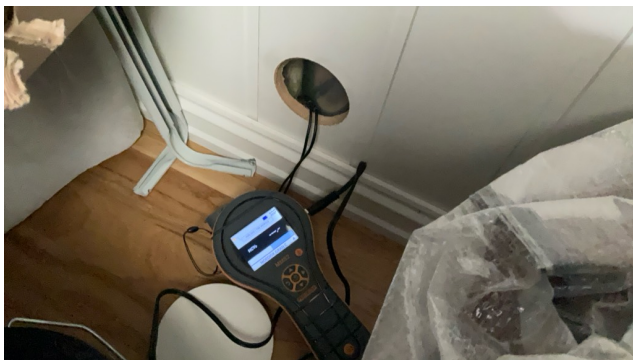
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot baderommet. 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.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter. Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og frontene ble malt i 2021.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyset i ventilatoren virket ikke på befaringen og lysene er løse (har dårlig innfesting).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lysene i ventilatoren bør skiftes ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap. Oppvarming: Luftbåren gulvvarme. Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

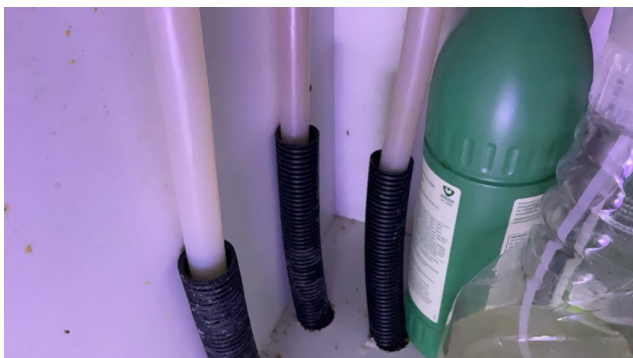
Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



Manglende tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er luftbåren gulvvarme i 1. etasje med varmesentral i gulvet. Anleggets tilstand er ikke vurdert, men anlegget er i normal drift i følge eier.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2011 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 bygningsakkyndig 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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 02.02.2012.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2012**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

# Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell på tomten.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011.  
Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten rundt boligen/grunnmuren har hovedsaklig fall mot syd og mot øst.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.  
Det er vannforsyning fra privat grunnborret brønn.  
Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

## 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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde på balkong er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Deler av terrassen har høyde over 50cm. fra bakken og det mangler rekkverk her.

Det er bratt fjell på tomten og det mangler rekkverk/sikring. Det er fare for fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
  - Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør etableres rekkverk eller annen form for sikring på fjellet mot øst for å redusere risikoen for fallskader.

Manglende rekkverk på deler av terrassen med høyde over 50 cm fra bakken bør utbedres for å ivareta sikkerheten og unngå fare for fall.

Rekkverkshøyden på balkongen tilfredsstiller byggeårets krav, men er lavere enn dagens krav. Det bør vurderes å øke høyden for å oppnå bedre sikkerhet etter dagens standard.

Manglende håndløper i det innvendige trappeløpet bør utbedres for å redusere risikoen for fall og sikre trygg ferdsel.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**182 m<sup>2</sup>/182 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Bad, 3 Soverom, Bod

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 64 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 750 000**

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 6 050 000**

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**

**4 750 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 750 000**

## 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	M <sup>2</sup> PRIS
1 Staurveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 171 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	05-06-2024	7 200 000	<b>6 500 000</b>		6 500 000	<b>38 012</b>
2 Traverveien 4 ,1960 LØKEN 168 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	30-04-2025	6 250 000	<b>6 000 000</b>		6 000 000	<b>35 714</b>
3 Butjernåsen 44 ,1954 SETSKOG 146 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	03-06-2025	4 800 000	<b>4 750 000</b>		4 750 000	<b>32 534</b>
4 Butjernåsen 55 ,1954 SETSKOG 166 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	04-07-2025	4 990 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>28 488</b>
5 Nyveien 947 ,1960 LØKEN 0 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	06-05-2026	4 300 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>26 899</b>
6 Nyveien 953 ,1960 LØKEN 115 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	16-07-2025	3 990 000	<b>3 990 000</b>		3 990 000	<b>23 609</b>
7 Tønnebergveien 231 ,1970 HEMNES 153 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	19-01-2025	5 700 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	<b>22 358</b>
8 Vestrengåsen 19 ,1960 LØKEN 160 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	09-03-2025	5 400 000	<b>5 265 000</b>		5 265 000	<b>20 095</b>

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.	9 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	7 000
Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>53 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 250 000**

## 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 050 000</b>
--	------------	------------------

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	94			94	107		94
2. etasje	88			88	7	6	94
<b>SUM</b>	<b>182</b>				<b>114</b>	<b>6</b>	<b>188</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>						

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført rørleggerarbeid på anlegget for vannforsyning av Kragtorp VVS (utskifting av trykktank og montering av vannfilter). Vannlekkasje fra kjøkkenet (utekran) som ble utbedret av Recover AS som forsikrings sak.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		64		64	
<b>SUM</b>		<b>64</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Garasje	Bod/hundehus	

### Kommentar

Kaldloft/kryploft har adkomst via fast loftstrapp i garasje og loft har ikke måleverdig areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på størrelse og plassering av porter og gangdør. Takoverbygg/skjul er ikke beskrevet på tegningen. For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Ole Mathias Fjeldskogen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	147	47		0	1987.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Nordre Digerneset 4

**Hjemmelshaver**  
Karina Tømmerhol Grøndahl og Ole Mathias Aaserud Fjeldskogen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ved Digerneset ca. 15 km. utenfor Hemnes sentrum. Det er kort vei til innsjøen Mjermen med gode bade-/fiskemuligheter. Eier har tinglyst båtplass ved innsjøen som følger eiendommen frem til 01.05.2031.

Hemnes har skole (Bråte skole, 10trinn) og barnehager. Hemnes har et utvalg av butikker med bla. dagligvarebutikk, byggevare, post i butikk, frisør og gatekjøkken.

Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall med kafe, treningsstudio, spinningssal mm. Det er ca. 25km til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkvei. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

### Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.987m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Gode parkeringsmuligheter. Hagen er opparbeidet med plen og har fjell i dagen. Gode lys- og solforhold og fint utsyn mot innsjøen Mjermen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

### Standard

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

Garasjeporter ble montert i ca. 2016.

Terrasseplattinger på mark, hundegård og skjul er oppført i senere tid.

Det bør monteres beslag mellom vindski/toppbord og takstein da det er glipe/takstein ligger ikke inntil vindski.

Det mangler snøfangere og dette må monteres for å hindre snøras fra taket.

Grunnmuren/betongdekket har dårlig understøtte på 2 hjørner og dette må utbedres for å unngå svikt i konstruksjonen.

### 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/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

1 gangdør.

2 leddporter av metall med motoriserte åpner.

2 takoverbygde terrasseplattinger med hundegård og skjul.

El-bil lader.

Utvendige downlights.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	11.05.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.05.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	27.06.2022		Gjennomgått	27	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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 fuktinnhold 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.