



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Hemnesveien 218, 1970 HEMNES

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 120, bnr. 46, snr. 10

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 10816-26067

Eiendomsverdi ref nr: QF2027

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Leilighet i 2. etasje i kombinert bolig-/forretningsbygg.
Bygningen består av 14 seksjoner hvorav 10 er boligseksjoner og 4 er næringsseksjoner.

Opprinnelig byggeår på bygningen er ukjent og bygningen er tilbygd/ombygd i flere omganger.
Leiligheten ble bygget i 2019-2020 og det foreligger ferdigattest datert 25.08.2020.

Leiligheten ligger i 2. etasje.
Det er adkomst via kjelleretasje med trapperom og heis.
Det er adkomst via 1. etasje med trapperom.

Leiligheten har balkong som vender mot syd og har gode solforhold.
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i bygningens kjeller.
Seksjonseier disponerer 1 sportsbod ca. 5m² i bygningens kjeller.

Eiendommen ligger i hensynssone for støy i kommuneplanen.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med grunnmur av betong og forøvrig med trekonstruksjoner.
Flat takkonstruksjon med ukjent type takteking.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med produksjonsår 2020.

Entredør i slett hvitmalt utførelse med lyd- og brannklassifisering 38db/EI30.

Balkongdør i sortmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2020.

Balkong i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre med teppe.
Rekkverk i tett trekonstruksjon og kledd med fibersementplater på innsiden.
2 motoriserte markiser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.
Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard.

Etaseskiller/gulv i 2. etasje er av betongdekke.

Innerdører: Slette hvite dører, hvorav 2 dører er innebygde skyvedører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på badrom. Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Baderommet har standard fra 2020.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Bad/wc består av: Veggmontert toalett. Dusjnische med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom:
Vaskerommet har standard fra 2020.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

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.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarslere med automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2020. Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himlingen på baderommet. Det er avløpsrør av plast. Fra 2020.

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i entre/gang.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2020 og er plassert på vaskerommet i lekkasjejar med automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg fra 2020.
Det er fremvist Samsvarserklæring datert 14.08.2020.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

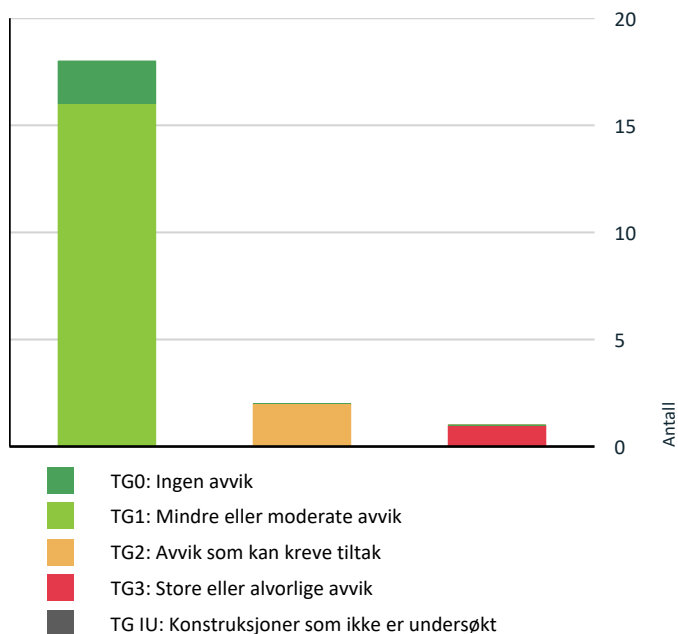
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

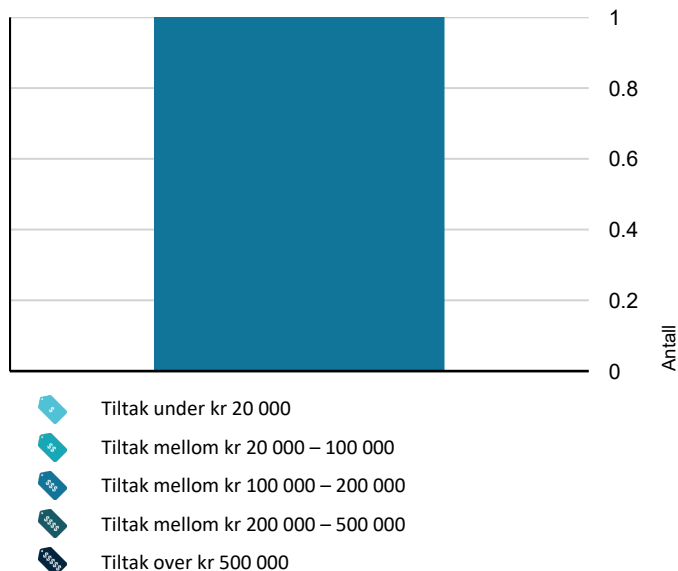
! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår iht. ferdigattest.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med produksjonsår 2020.

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Entredør i slett hvitmalt utførelse med lyd- og brannklassifisering 38db/EI30.
Balkongdør i sortmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2020.

! TG 1 Balkong

Beskrivelse
Balkong i trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre med teppe.
Rekkverk i tett trekonstruksjon og kledd med fibersementplater på innsiden.
2 motoriserte markiser.



! TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Beskrivelse

Leilighet i 2. etasje i kombinert bolig-/forretningsbygg.
Bygningen består av 14 seksjoner hvorav 10 er boligseksjoner og 4 er næringsseksjoner.

Bygningen er oppført med grunnmur av betong og forøvrig med trekonstruksjoner.
Flat takkonstruksjon med ukjent type taktekkning.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å kvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av betongdekke.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca. 25mm. planavvik fra gulv ved terrassedøren og til gulv i stuen mot gangen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette hvite dører, hvorav 2 dører er innebygde skyvedører.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater/plater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke konstruert som våtrom og vil ikke tåle fuktbelastning/lekkasje fra installasjoner.

Det mangler sluk og det mangler membran/tettesjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sluk samt fuktsikkert gulv med membran/tettesjikt og tilstrekkelig fall mot sluk eller annen lekkasjesikring for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Dersom dette ikke utbedres, er det betydelig risiko for vannskader ved lekkasje eller fuktbelastning, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vegger er mot baderom, mot felles gang og mot naboileilighet og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 50mm. fra gulv ved døren til topp slukrist (inkl. nedsenket gulv i dusjnise med ca. 10mm).

2. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra 2020.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



2. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Veggmontert toalett. Dusjnise med dusjdører.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

2. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

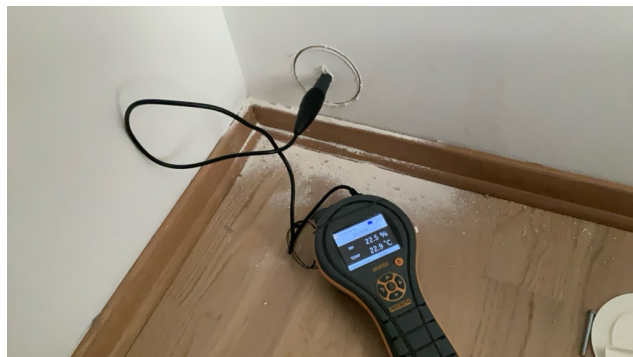
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

2. 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.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

2. ETASJE > KJØKKEN

📌 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

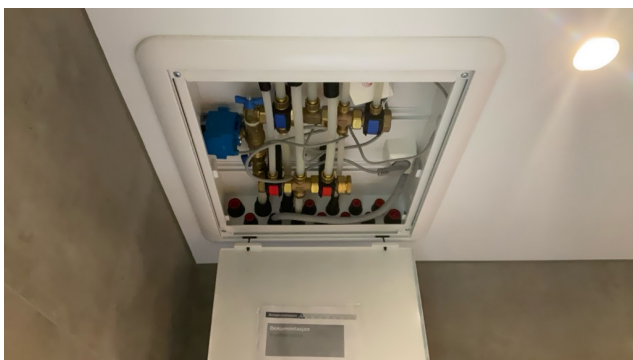


TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2020. Det er besikket i rørskap som er plassert i himlingen på baderommet.



TC 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra 2020.

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i entre/gang.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2020 og er plassert på vaskerommet i lekkasjekar med automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2020.

Det er fremvist Samsvarserklæring datert 14.08.2020.

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.
2020
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, brantilløp 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 samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/63 m²

Leilighet: Entré, Vaskerom, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 150 000

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		2 950 000
Tillegg for andel fellesformue	+	7 849
Konklusjon markedsverdi		2 950 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Langstranda 7 ,1970 HEMNES 81 m ² 2023 2 sov	12-09-2024	4 450 000	4 200 000		4 200 000	49 412
2 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 66 m ² 2011 2 sov	04-06-2023	3 250 000	3 250 000		3 250 000	49 242
3 Langstranda 7 ,1970 HEMNES 80 m ² 2023 2 sov	29-04-2025	3 980 000	3 700 000		3 700 000	44 048
4 Langstranda 7 ,1970 HEMNES 77 m ² 2023 2 sov	15-04-2026	3 190 000	3 100 000		3 100 000	40 260
5 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 90 m ² 2011 2 sov	20-02-2025	3 350 000	3 350 000		3 350 000	35 638
6 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 89 m ² 2011 2 sov	22-08-2024	3 300 000	3 200 000	3 987	3 203 987	34 085
7 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 90 m ² 2011 2 sov	10-07-2023	3 600 000	3 200 000	3 736	3 203 736	34 082
8 Hemnesveien 272A ,1970 HEMNES 75 m ² 2024 2 sov	10-12-2024	2 750 000	2 650 000		2 650 000	33 544

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

Felleskostnader	Kr.	50 664
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

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?

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

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	63			63	15
Kjelleretasje		5		5	
SUM	63	5			15
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, vaskerom, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjelleretasje		Bod	

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: Montert markiser - Kjells Markiser/HD Solskjerming AS.
Fager Bygg og Eiendom AS - Justert balkongdør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Tor Klufterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	46		10	1975.6 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Hemnesveien 218

Hjemmelshaver

Signy Schau dødsbo.

Kommentar

Opgitt tomteareal er felles eiet tomt for sameiet.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 4.222,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, bredbånd og diverse felleskostnader.

Boligselskap

Hemnes Kombinert Bygg

Eierandel

62 / 2398

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

925595462

Felles formue

Kr. 7 849 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hemnes sentrum.

Det er dagligvarebutikk i 1. etasje i bygningen.

Det er umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med buss.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via sameiets tomt.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles tomt 1.975,6m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eier	29.04.2026	Boet ved Tor Klufterud, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	06.05.2026	Oppdatert rapport etter mottatt informasjon/dokumentasjon fra kunde.

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.

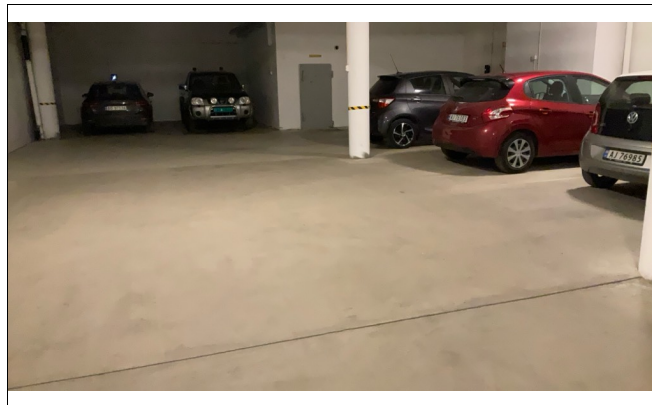
Personvern

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.

Andre bilder



Sportsbod.



Felles garasjeanlegg.