

# Tilstandsrapport



Enebolig



Bråteveien 3 B, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 120,120, bnr. 236,303, snr. 0,0

**Markedsverdi**

**1 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 10816-25109

Referansenummer: AR1356

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

[larsen@takstpartner.no](mailto: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.

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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, uthus og bod.

Eneboligen ble oppført i ca. 1930 og ble tilbygd i 1. etasje i ca. 1960 iht. eier.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.  
Eneboligen og hagen med trapp er registrert som kulturminne med vernekategori 3 i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer.

Uthuset ble oppført i ca. 1930 og er ombygd/tilbygd av nåværende eier i senere tid.  
Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Boden har ukjent byggeår og er nylig flyttet til eiendommen.  
Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.  
Undertak av trebord/spaltebord og vindspærreduk.  
Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.  
Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.

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

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltregulv, laminat og gulvbelegg.  
Vegger: Trepanel, tapet, malte slette flater/plater og panelplater.  
Himling: Trepanel og malte slette flater/plater.

Etasjeskiller/gulv i 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.  
Det er 2 kjellerrom under del av bygningen. Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.  
Deler av bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Tilbygd del har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under entre/gang og baderom).

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

Trapp: 90 graders malt tretrapp.

Innerdører: Trefyllingsdører. 1 finert dør til baderom.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Servant. Veggskap.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med 1-speils fronter og slette malte fronter.  
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje (varmepumpen er defekt).

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er fjell i dagen på tomten og synlig fjell i krypkjelleren.  
Drenering fra byggeåret med ukjent type/funksjonalitet.  
Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur.  
Stue/glassveranda har punktfundamentering med søyler av betong.  
Tomten er skrånende ned mot nord hovedsaklig.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 238 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 133 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 950 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger normalt ikke tegninger av eldre bygninger i kommunens arkiver.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

### Bod

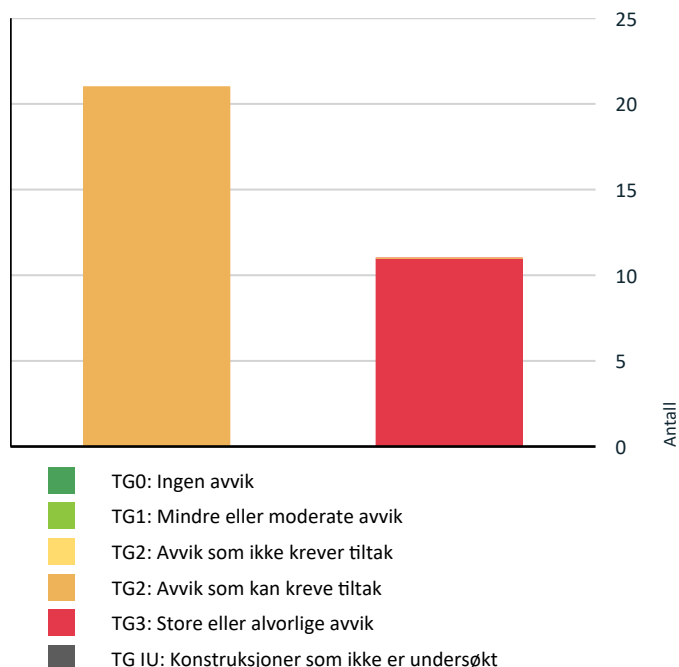
- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke byggemeldt/godkjent.



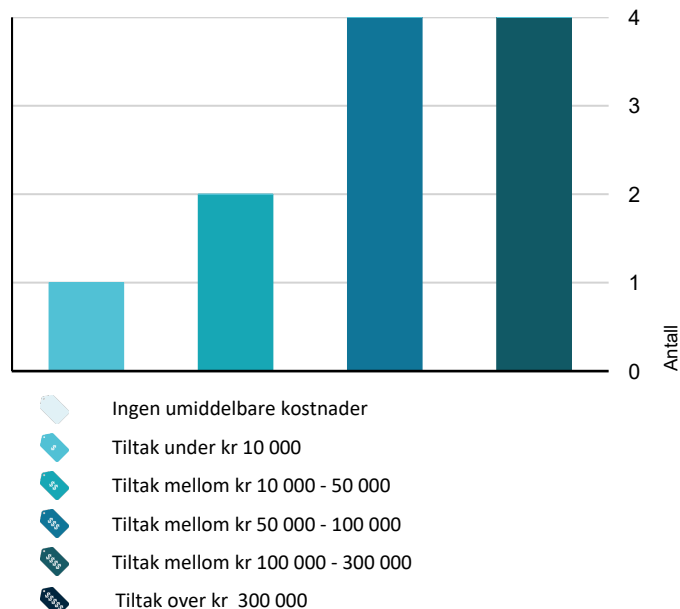
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                            |                             |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Kryp kjeller                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk                  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1930

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbyggd i 1. etasje i ca. 1960 iht. eier.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra 2024 iht. eier, men det ble da benyttet brukt/eldre takstein. 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.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er gjort av eier selv (ufaglært).

Det er gjenstående arbeider på taket med bla. vindskier, beslag mm.

Taksteinen er ikke lagt rett og det er avvik på skjøter/alle skjøtene ligger ikke likt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.



### ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket og det er fare for snøras. Iht. krav på tidspunkt for omlegging av taket var det krav til snøfangere på hele taket.

Det mangler beslag, takrenner og nedløp stedvis.

Luftehatt er dårlig tilpasset taksteinen (utett rundt).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere.

Det må monteres beslag, takrenner og nedløp der hvor dette mangler.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen har generelt stor slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
  - Andre tiltak:
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Kledningen må rehabiliteres/pusses opp eller skiftes ut.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord/spaltebord og vindsperrerduk.

Det er loft over tilbygd del uten tilgang og dette loftet ble ikke besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er råteskader på vindskier, blindsperrer, utstikkende bærebjelker mm.

Det er gjenstående arbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskade.



Råteskade.



## ! TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt-/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det mangler beslag vannbrettene på vinduene (normal byggeskikk på byggetidspunktet).

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Døren har utvendig slitasje.

Døren subber i karmen.

Døren mangler terskelbeslag (er utett i bunn) og kan føre til lekkasjer/skader i gulv mv.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## ! TG 3 Takoverbygd terrasse

Takoverbygd terrasse i trekonstruksjon.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## INNENDIG

## ! TG 3 Overflater

Gulv: Heltregulv, laminat og gulvbelegg.

Vegger: Trepanel, tapet, malte slette flater/plater og panelplater.

Himling: Trepanel og malte slette flater/plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv og overflater har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Det er stedvis gjenstående innredningsarbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kontor/stue og 1 soverom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, vinterhage/stue og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## 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 få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.  
Tilkoblet peisovn i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.  
Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er 2 kjellerrom under del av bygningen. Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmuren og i betonggulvet i kjelleren.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## TG 2 Kryp Kjeller

Deler av bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ingen tilgang for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres tilgang til krypkjelleren for inspeksjon.

## TG 3 Kryp Kjeller - 2

# Tilstandsrapport

Tilbygd del har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under entre/gang og badrom).

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er fuktskade i gulvkonstruksjonen.

Det er synlig vann på fjellet (Vann følger fjellet inn i kjeller/konstruksjonen).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres fuktsikring, drenering mv. fra utsiden.

Gulvkonstruksjonen må utbedres/skiftes ut og det må gjøres nærmere undersøkelser for å fastsette omfanget av skadene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Innvendige trapper

90 graders malt tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## ! TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører. 1 finert dør til badrom.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

## ! TG 3 Generell

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Servant. Veggskap.

Gulv: Vinylbelegg og gulvbord.

Vegger: Vinyltapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet er av eldre dato og har slitasje og skader.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fuktskade i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Baderommet må rehabiliteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med 1-speils fronter og slette malte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integreert platetopp, stekeovn og mikroovn.

Innredningen er hovedsaklig fra 2017 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredningen har enkel standard med slitasje og slitasjemerker. Ufagmessig montering/installasjon. Det mangler sokler og det mangler bein stedvis. Kjøleskapet er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.

Krav til standard vil være avgjørende for andre tiltak.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bryterpanelet på ventilatoren er løst/ødelagt.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Må utbedres eller skiftes ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert i kjeller og har produksjonsår 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke sluk i kjelleren. Ved lekkasje på varmtvannstanken eller røranlegget vil det bli vann på gulvet i kjelleren.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av eldre dato.

Det er nyere strøminntak.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid eller på kontroll av anlegget.

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.  
**Ukjent.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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? Sjekker 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?  
**Ja**

## 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?  
**Nei**
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?  
**Ja** Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Kostnadsestimat er vurdert for kontroll av anlegget og for mindre utbedringer.  
Dersom anlegget skal fornyes må det forventes en vesentlig høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Slukkeapparater.

Det mangler røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er fjell i dagen på tomten og synlig fjell i krypkjelleren.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeåret. Ukjent type/funksjonalitet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur.  
Stue/glassveranda har punktfundamentering med søyler av betong.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker og skjevheter i punktfundamentering/søyler.  
Det er stedvis riss og avskaling på grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nord hovedsaklig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er fall/flatt mot deler av boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ca. 1960 tallet iht. eier.

Deler av utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2019 (da naboeiendommen ble utbygd).

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

### Byggeår

1930

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

Bygningen har enkel standard, slitasje og skjevheter.

Tilbygget er ufagmessig oppført, det er gjenstående arbeider og er enkelt/provisorisk fundamentert med tresviller på mark.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov og det er gjenstående arbeider.

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 uthus.

Deler av bygningen er oppført med punktfundamentering/søyler av betong og her er det gulv i trekonstruksjon/bjelkelag. Deler av bygningen har støpt betongdekke/gulv og her er det montert løftebukk for bil. Deler av bygningen er enkelt fundamentert med tresviller på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk og dels med enkel trekonstruksjon. Vegger er utvendig kledd med trekledning. Saltakskonstruksjoner av tre. Yttertaket er dels tekket med profilerte metall takplater og dels med betongtakstein.

Gangdører og porter i trekonstruksjon. Det mangler porter på 1 side (brukes presenning).

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

## Bod



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår. Bygningen er nylig flyttet til eiendommen.

### Standard

Bygningen har enkel standard med god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen er enkelt/provisorisk fundamentert med blokker på mark.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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 bod.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.  
Pulttakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Gangdører i trekonstruksjon.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m<sup>2</sup>/133 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Bad, Kjøkken, 3 Soverom, 3 Stuer, Trapperom, Kontor, Bod

*Andre bygg:* Uthus, Bod

*Bruksareal andre bygg:* 105 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 650 000

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

**1 950 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 950 000**

### 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             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|-------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Bråteveien 14 ,1970 HEMNES<br>83 m² 1965 2 sov      | 08-10-2023 | 1 800 000 | <b>1 750 000</b> |           | 1 750 000 | <b>21 084</b> |
| 2 Østmoveien 3 ,1970 HEMNES<br>117 m² 1957 3 sov      | 04-07-2024 | 2 290 000 | <b>2 400 000</b> |           | 2 400 000 | <b>20 513</b> |
| 3 Tårnveien 2 ,1970 HEMNES<br>146 m² 1963 2 sov       | 28-05-2024 | 2 490 000 | <b>2 490 000</b> |           | 2 490 000 | <b>14 734</b> |
| 4 Bergerudveien 24 ,1970 HEMNES<br>65 m² 1957 1 sov   | 08-01-2025 | 1 150 000 | <b>1 000 000</b> |           | 1 000 000 | <b>14 706</b> |
| 5 Sykehjemsveien 12 ,1970 HEMNES<br>177 m² 1970 2 sov | 22-04-2025 | 2 990 000 | <b>2 800 000</b> |           | 2 800 000 | <b>13 084</b> |
| 6 Olbergveien 82 ,1960 LØKEN<br>179 m² 0 3 sov        | 17-06-2025 | 2 250 000 | <b>2 000 000</b> |           | 2 000 000 | <b>9 901</b>  |
| 7 Grorudfjellet 10 ,1970 HEMNES<br>202 m² 1940 4 sov  | 18-02-2025 | 1 990 000 | <b>1 900 000</b> |           | 1 900 000 | <b>6 397</b>  |

### 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.        | 3 000         |
| Forsikring. Antatt beløp.               | Kr.        | 10 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr.        | 20 000        |
| Kostnader vei. Antatt beløp.            | Kr.        | 2 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>55 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 450 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 480 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 350 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>130 000</b> |

### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 150 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 100 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 630 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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. | 1 000 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 650 000</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

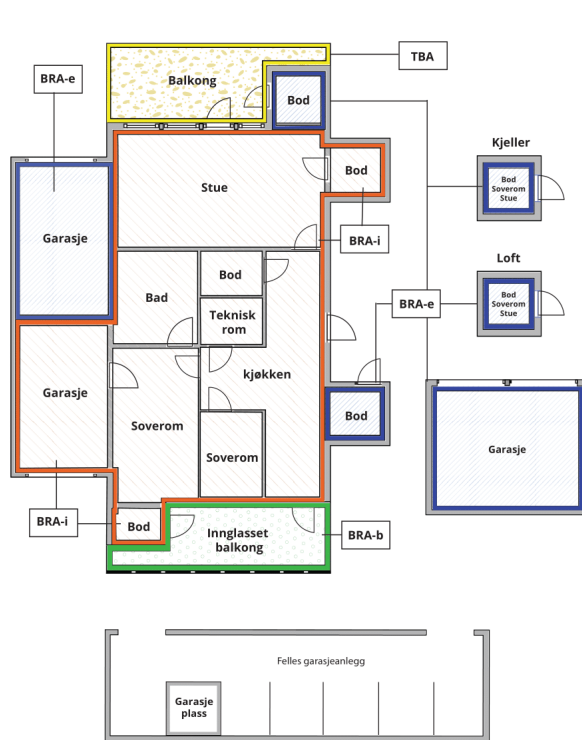
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <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) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 77                            |                             |                            | 77  | 8                               |                             | 77              |
| 2. etasje      | 56                            |                             |                            | 56  |                                 | 2                           | 58              |
| <b>SUM</b>     | <b>133</b>                    |                             |                            |     | <b>8</b>                        | <b>2</b>                    | <b>135</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>133</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                                                       |                             |                            |
| 1. etasje | Entré/gang, Bad/wc, Kjøkken, Soverom, Stue m/trapp, Stue/glassveranda |                             |                            |
| 2. etasje | Trapperom, Kontor, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bod/alkove             |                             |                            |

### Kommentar

Det er 2 kjellerrom med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkkenet. Kjellerrommene har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger normalt ikke tegninger av eldre bygninger i kommunens arkiver.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Vinduene i 2. etasje er for smale for rømningsvei da åpningsbredden er kun ca. 45cm.

## Uthus

| 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      |                               | 92                          |                            | 92  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>92</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>92</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Entré, Bod 1, Bod 2, Garasje |                            |



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bygningen er ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 13                          |                           | 13  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>13</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>13</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod                         |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bygningen er ikke byggemeldt/godkjent.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 120        | 13         |
| <b>Uthus</b>    | 0          | 92         |
| <b>Bod</b>      | 0          | 13         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 08.9.2025 | Petter Larsen | Takstingeniør |
|           | Jarle Moe     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 120  | 236  |      | 0    | 1445.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bråteveien 3 B

### Hjemmelshaver

Jarle Moe

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                                | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|----------------------|--------------------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 120  | 303  |      | 0    | 241.7 m <sup>2</sup> | Matrikkelinformasjon/situasjonskart. | Eiet       |

### Adresse

### Hjemmelshaver

Marianne Lindahl 1/2 part.  
Martine T. Bjørge 1/4 part.  
Even Bjørge 1/4 part.

### Kommentar

Iht. kunde/Jarle Moe og iht. fremvist kjøpekontrakt er det gjort avtale om kjøp av denne tomteparsellen, men det er pr. i dag ikke gjennomført tinglysing av skjøte. Det forutsettes at skjøtet tinglyses og tomteparsellen er medtatt i taksten/tomteverdien.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ved Hemnes sentrum.

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.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei.

Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.684m<sup>2</sup> (fordelt på 2 bruksnummer).

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

850 000

**År**

2008

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 27.08.2025 |                                              | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Eier             | 08.09.2025 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk | 15.08.2025 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no    | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Situasjonskart   | 08.09.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere takst  | 20.08.2019 |                                              | Gjennomgått | 13    | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR1356>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon