

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sagåsen 59, 1970 HEMNES

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 140, bnr. 56

## Markedsverdi

### 3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26047

Eiendomsverdi ref nr: PE6398

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Medlem av  
  
Norsk takst

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

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



## Rapportansvarlig



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av fritidsbolig, anneks og bod.

Fritidsboligen ble oppført i 2014.  
Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

Annekset ble oppført i 2019.  
Anneksets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Boden ble oppført i 2015.  
Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2014

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har åstakskonstruksjon/saltak av tre med åpen innvendig skråhimling og med hems på del.

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

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade er av tømmer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ett takvindu på hems. Vinduene er fra byggeåret.

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags. Fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Tømmer og trepanel.  
Himling: Trepanel.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard og normal bruksslitasje.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Det er isolert stålpipeline tilkoblet peisovn i stue.

Det er hemsestie og repo med rekkverk av tre.

Innerdører: 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.  
Elektrisk gulvvarme i entre, vaskerom/wc og badrom.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/wc:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

Ferdigattest.

Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.  
Vaskerom/wc består av: Gulvmontert toalett. Servantskap.  
Benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:  
Ferdigattest.

Baderommet standard fra byggeåret.

Baderommet består av: Dusjkabinett, servantskap og speilskap.  
Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeler er plassert på vaskerom/wc. Vannrør er fra byggeåret.  
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det ble gjort mindre arbeider på anlegget i 2025.

Det ble avholdt kontroll av det elektriske anlegget den 04.03.2025 og avvik som da ble avdekket er utbedret iht. Samsvarserklæring som ble fremvist (ligger i Boligmappa).

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2014. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten er skrånende ned mot nord og vest.

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

Det er avløp til felles avløpsanlegg/renseanlegg på hyttefeltet.

Vannforsyning er fra felles privat grunnboret brønn på hyttefeltet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 700 000

### Arealer [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det minste soverommet er godkjent som bod iht. tegningen.

### Anneks

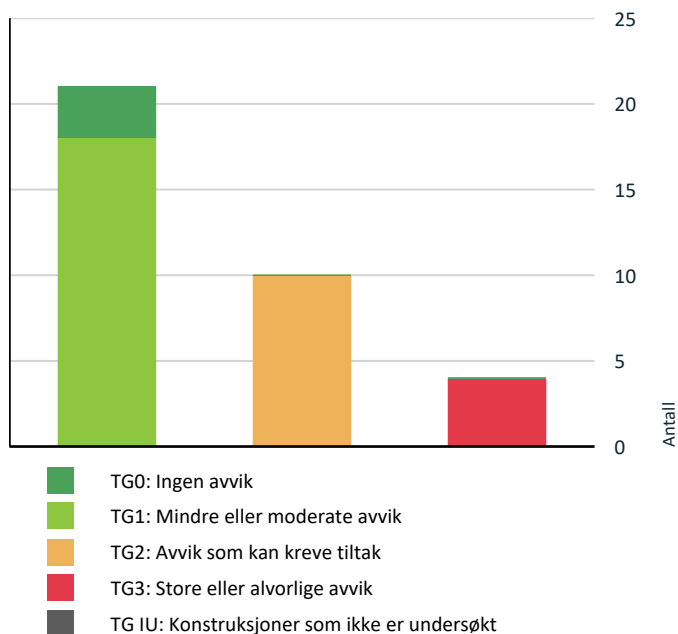
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

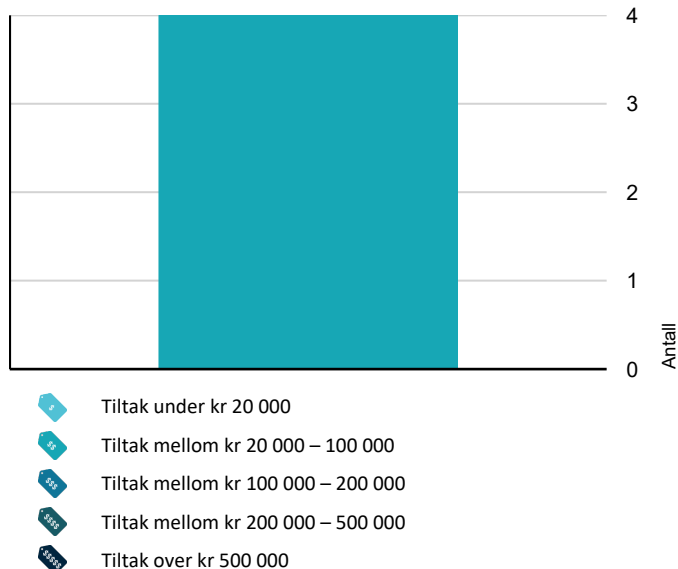
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**  
Fritidsboligen fremstår med normalt godt vedlikehold.  
Fritidsboligens mangler er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### ! TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Iht. eier har det aldri forekommet snøras fra taket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade er av tømmer.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har åstakskonstruksjon/saltak av tre med åpen innvendig skråhimling og med hems på del.

### ! TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ett takvindu på hems. Vinduene er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler vannbrett og beslag over og under vinduene. Tetting og eventuelt skjulte beslag er ukjent. Dette er spesielt viktig der hvor vinduene er værutsatt for å hindre inntrengning av fukt.

Vindu på 1 soverom subber i karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vannbrett og beslag over og under vinduene for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen der hvor vinduene er værutsatt.

Vinduet på soverom bør justeres slik at det ikke subber i karmen, for å unngå slitasje og mulig skade på vinduet.

Manglende tiltak kan føre til skader og redusert levetid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags. Fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det mangler utvendig terskelbeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Terskelbeslag bør monteres for å hindre vanninntrengning og skader i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for skade på dør og omkringliggende bygningsdeler.

## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Tømmer og trepanel.  
Himling: Trepanel.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard og normal bruksslitasje.

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

### Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Isolert stålpipes tilkoblet peisovn i stue.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Hemsestige og repo med rekkverk av tre.



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

3-speils tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til baderommet subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til baderommet bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørbblad og karm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.



### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.



### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket.  
Konsekvensen av dette er økt risiko for vannansamling på gulvet, som igjen kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert brukssikkerhet.  
Ved eventuell oppgradering eller renovering bør riktig fall etableres for å oppfylle forskriftskrav.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt på verken gulv eller på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på både gulv og vegger i våtsoner for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom/wc består av: Gulvmontert toalett. Servantskap. Benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av tømmer.  
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på overflater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Baderommet standard fra byggeåret.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har tømmer. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Det er oppkant med fliser mot vegger og det er oppkant med list mot dørterskel.

Utførelse av membran bak listen ved dørterskelen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

#### Beskrivelse

Veggene har tømmer og ingen membranløsning/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det mangler membran/tettesjikt på veggene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt på veggene for å hindre skader i konstruksjonen.

Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderommet består av: Dusjkabinett, servantskap og speilskap.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktighet og dårlig inneklime.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av tømmer.

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeler er plassert på vaskerom/wc. Vannrør er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Rørfordeler er plassert på vaskerom/wc som mangler membran i gulvet. Ved lekkasje på anlegget er det fare for fuktskader på veggkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på vegg- og gulvkonstruksjoner ved lekkasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.  
Det er avtrekk via elektrisk vifte på badetrommet.

### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken er plassert på vaskerom/wc som mangler membran i gulvet. Ved lekkasje fra varmtvannstanken er det fare for fuktskader på veggkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra varmtvannstanken ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på vegg- og gulvkonstruksjoner ved lekkasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Det ble gjort mindre arbeider på anlegget i 2025.  
Det ble avholdt kontroll av det elektriske anlegget den 04.03.2025 og avvik som da ble avdekket er utbedret iht. Samsvarserklæring som ble fremvist (ligger i Boligmappa).

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.  
**204**
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?  
**Nei**  
**Det foreligger Samsvarserklæring på utført kontroll og arbeid i 2025, men det foreligger ikke samsvarserklæring på nyinstallasjonen fra 2014.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

### 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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TG 0 Terrengeforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot nord og vest.

## TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

Det er avløp til felles avløpsanlegg/reuseanlegg på hyttefeltet.

Vannforsyning er fra felles privat grunnboret brønn på hyttefeltet.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er ca. 90cm. (byggeårets krav og dagens krav er 100cm).

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m<sup>2</sup>/61 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Vaskerom, 2 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Hems

*Andre bygg:* Anneks, Bod

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 700 000

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 4 050 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 700 000

## Konklusjon markedsverdi

3 700 000

## Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Søndre Digerneset 105 ,1970 HEMNES 67 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	21-10-2025	4 490 000	4 100 000		4 100 000	61 194
2 Søndre Digerneset 93 ,1970 HEMNES 76 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	19-10-2025	4 190 000	4 300 000		4 300 000	56 579
3 Sagåsen 73 ,1970 HEMNES 64 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	03-07-2023	3 490 000	3 300 000		3 300 000	51 562
4 Kalvenesveien 145 ,1954 SETSKOG 72 m <sup>2</sup> 1969 1 sov	24-08-2025	2 400 000	3 300 000		3 300 000	45 833
5 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000		2 850 000	43 182
6 Sagåsen 48 ,1970 HEMNES 61 m <sup>2</sup> 2011 1 sov	09-09-2024	2 850 000	2 500 000		2 500 000	40 984
7 Sagåsen 57 ,1970 HEMNES 100 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	28-02-2021	2 600 000	2 600 000		2 600 000	26 000

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Cirka beløp for hytterenovasjon og feiergebyr.	Kr.	2 400
Avgift til hytteforening for vei, vann og avløp.	Kr.	7 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	700
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>38 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 060 000**

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

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	61			61	73		61
Hems						16	16
<b>SUM</b>	<b>61</b>				<b>73</b>	<b>16</b>	<b>77</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom/wc, soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue		
Hems	Hems		

### Kommentar

Hems har lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det minste soverommet er godkjent som bod iht. tegningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført arbeid på elektrisk anlegg og kontroll av det elektriske anlegget i 2025 av Elektriker Gruppen AS iht. dokumentasjon i Boligmappa.

## Anneks

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		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, toalettrom, soverom 1, soverom 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Bod

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		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Åsmund Ingar Krogstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	140	56		0	1439 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Sagåsen 59							
<b>Hjemmelshaver</b> Ragnhild Vestad Krogstad og Åsmund Ingar Krogstad.							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde på Sagåsen ved innsjøen Mjermen, ca. 9km. utenfor Hemnes sentrum. Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet. Det er badeplass i nærområdet.

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

### Adkomstvei

Privat veitilknytning.

### Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn felles for hyttefeltet.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg felles for hyttefeltet.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.439m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Det er opparbeidet plenarealer ved hytta. Forøvrig er det naturtomt med naturlig vegetasjon og trær. Gode lys- og solforhold.

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

Anneks.

### Byggeår

2019

### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon/eier.

### Standard

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

Det mangler snøfangere på taket og dette bør monteres for å redusere risikoen for snøras.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

### Beskrivelse

Frittstående anneks.  
Isolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd stående trebordkledning/villmarkspanel.  
Saltakskonstruksjon av tre med takoverbygg/arkutbygg over inngangspartiet.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Vinduer i trerammer med 2-lags glass prod. 2019.

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Trepanel.  
Himling: Himlingspanel/mdf.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entre og toalettrom.

Toalettrommet består av: Gulvmontert toalett, servantskap og varmtvannstank. Avtrekk via elektrisk vifte.  
Toalettrommet har sluk i gulvet.

Det foreligger Samsvarserklæring datert 15.10.2019, på installasjonen av det elektriske anlegget.

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

## Bod



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

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

Gangdøren har værslitasje og fuktskade i bunn av dørblad.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

### Beskrivelse

Frittstående bod.  
Isolert konstruksjon.

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

Gangdør er 2-fløyet og i trekonstruksjon.

Innvendige vegger og himling er platekledd.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	17.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	
2	12.04.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding 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.