

Tilstandsrapport



Enebolig



Hognesvegen 542, 7877 HØYLANDET



HØYLANDET kommune



gnr. 81, bnr. 20

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 06.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 20355-1466

Referansenummer: BR8676

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



Takstnett
Takstforum Midt-Norge

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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



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 fuktøk.

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

Enebolig i 1 etasje der deler er med 2 etasjer men er åpent ned til stue.

Boligen er oppført i 2014 med i hovedsak de krav og normer som var på oppføringstidspunktet. Bygningen er med stor stue og kjøkken der mye av stue er med stor takhøyde.

Bygningsmessig framstår boligen i bra stand men det er spesielt på våtrom en del ufagmessig arbeider på fallforhold, flislegging og baderomsplater. Dette vurderes ikke som kritisk men kan påregnes noe tiltak for å oppnå god vannsikkerhet.

Ellers vises til kapittel konstruksjoner angående avvik og konsekvenser/tiltak

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i stål. Stigetrinn til pipe Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Lufting ivaretatt ved at det er montert museband.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass. Dør er med stor bredde å kan være noe tung å skyve men ingen spesielle svekkelser eller mangler.

Terrasser/plattinger på mark utført i trykkimpregnerte materialer.

Konstruksjon anlagt direkte på bakken og stedvis på impregnerte materialer. Spaltet dekke med beisede overflater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med laminat og flis på gulv og vegger og tak med malt trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke på gulv og trebjelkelg mellom 1. etase og hems

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har utvendig elementpipe belagt med skiferstein på pipe utvendig og brannmur innvendig. Vedovn plassert på glassplate.

Boligen har plassbygd malt tretrapp med beisede og lakkert trinn.

Rekkverk i trapp og langs åpning ned mot stue med håndlist og vertikale trespiler. Rekkverk i trapp med høyde 94 cm og rekkverk langs åpning ned mot stue med høyde 88,5 cm.

Innvendige dører som malte profilerte lettdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med flis på gulv med både vannbåren varme og varmekabler, vegger med baderomsplater og taket med malt trepanel. Rommet utstyrt med veggmontert toalett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Skyvedørsgarderobe der det og er montert varmtvannsbereider, fordelingsstokker for vannbåren varme og fordelerskap for rør i rør.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet er med flis på betonggulv med varmekabler og vannbåren varme, flis på vegger i dusjnise ellers som baderomsplater og med malt trepanel i tak. Rommet utstyrt med dusjnise med nedsenk i gulv og med glassdører, veggmontert toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Ventilering som balansert ventilasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er malte plater på vegg over benkeskap med glassplater bak platetopp og oppvaskkum. Det er integrert kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap som er plassert på vegg mellom stue og stue og vaskerom. Det er avløpsrør av plast der det meste er skjult da alle rørføringer er lagt i grunn utenom oppstikk til vanntilkoblet utstyr på bad og vaskerom.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Luft til luft varmepumpe

Vannbåren varme i 1. etasje unntatt i 2 soverom. Varmefordeling plassert i skyvedørsgarderobe på vaskerom.

Sikringsskap plassert i vaskerom. 16 fordelingskurser med automatsikringer

2 stk brannslukningsapparat og flere røykvarsler i begge etasjer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er anlagt drenering og egen rør for avløp taknedløp der vannet ledes ut i terreng nedenfor boligen. Ingen synlig fuktsikring på ringmur men da bygningen er med ringmur og støpt plate på grunn vurderes dette tilfredsstillende

Bygningen har ringmur av thermomur utvendig belagt med sementplater

Bygningen står på en høyde ovenfor Øivatnet med planert terreng omkring boligen. Det er noe varierende fallforhold fra bygningen men da det er ringmur og støpt plate på mark vil eventuelt noe vann mot myr ikke ha spesielle konstruksjonsmessige konsekvenser. Men det anbefales generelt et fallforhold på 1.‰ inn til 3 meter fra mur

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningen har etablert minirensesanlegg

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

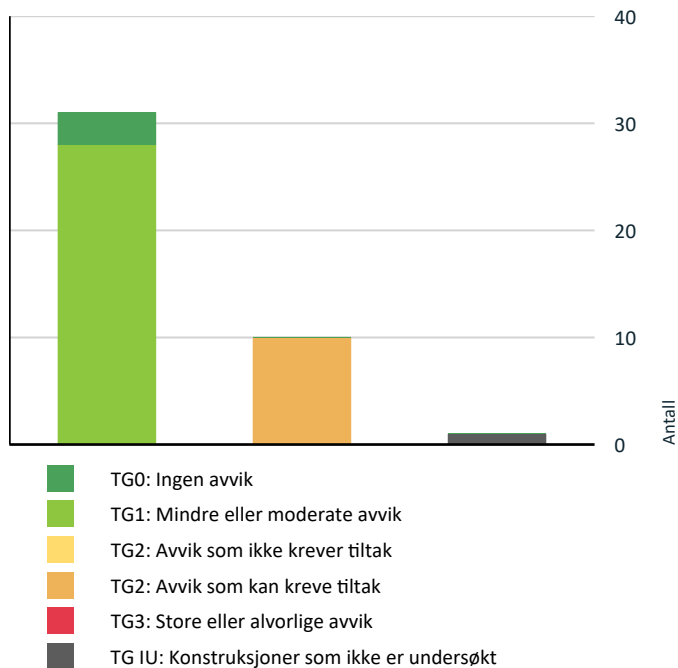
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er godkjent byggesøknad på garasjen men det forelå ved befaringsdato ikke tegninger og ferdigattest men dette blir ordnet før salg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

-  **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)
 -  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)
 -  Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 -  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2014

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Som fra byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i stål. Stigetrinn til pipe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende snøfangere men taktekkingen er med steinbelagte stålplater som gir begrenset fare for takras

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende snøfangere er et avvik i forhold til forskriftskrav ved byggetidspunktet og det kan vurderes tiltak selv om det er lite fare for snøskred med dagens taktekking

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Lufting ivarettatt ved at det er montert museband.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 lags glass. Vinduer vurderes i god stand men et vindu tar noe i karm samt at det er noe fugeskum på 1 karm men det er mindre avvik som ikke har større konstruksjonsmessig betydning.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør vurderes i god stand men noe mindre sårmerker som vurderes normalt ut fra alder og normalt bruk

TG 1 Balkongdør stue. - 3

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass. Dør er med stor bredde å kan være noe tung å skyve men ingen spesielle svekkelser eller mangler.

TG 1 Balkongdør stue.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser/plattinger på mark utført i trykkimpregnerte materialer. Konstruksjon anlagt direkte på bakken og stedvis på impregnerte materialer. Spaltet dekke med beisede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe stor avstand mellom bjelker som stedvis gir noe svikt i dekke ellers en del slitasje på overflatebehandling dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak angående noe svikt i dekke da dette ikke har større konstruksjonsmessig betydning. Påregnes noe overflatebehandling av spaltet dekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater med laminat og flis på gulv og vegger og tak med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vurderes i normalt bra stand men påregnelig med noe oppsprekking i panelskjøter som vil variere ut fra varierende luftfuktighet. Ellers noe avvik på legging av laminat i forhold til leggeanvisning angående skjøting samt stedvis noe oppsvelling i skjøter. Og noe synlig kant på laminat der gulvlist ikke er dekkende samt at det er noe bom under flis i gang ut mot ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak på kort sikt men kan utføres ved behov. Angående synlige kanter på laminat langs vegger kan det monteres vaskelister som enkleste tiltak

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke på gulv og trebjelkelg mellom 1. etase og hems

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt målinger på etasjeskille i stue og kjøkken i 1. etasje samt på lofsstue på hems.

Det er innenfor dør til vindfang et avvik på 8 mm på en avstand på 1 meter som trolig skyldes noe svanke i underliggende betonggulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har utvendig elementpipe belagt med skiferstein på pipe utvendig og brannmur innvendig. Heldekkende pipebeslag over tak. Vedovn plassert på glassplate.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har plassbygd malt tretrapp med beisede og lakkert trinn. Rekkverk i trapp og langs åpning ned mot stue med håndlist og vertikale trespiler. Rekkverk i trapp med høyde 94 cm og rekkverk langs åpning ned mot stue med høyde 88,5 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som malte profilerte lettdører. Mindre sårmerker i enkelte overflater men i begrenset omfang og ingen konstruksjonsmessig betydning

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flis på gulv med både vannbåren varme og varmekabler, vegger med baderomsplater og taket med malt trepanel. Rommet utstyrt med veggmontert toalett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Skyvedørsgarderobe der det er montert varmtvannsbereder, fordelingsstokker for vannbåren varme og fordelerskap for rør i rør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er med malt trepanel. Overflater vurderes i normalt bra stand uten spesielle svekkelser som har konstruksjonsmessig betydning

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og vannbåren varme som oppvarming.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet er uten fall til sluk som kan medføre at det kan bli stående vann på gulv ved lekkasjer. Det er noe bom under flis ved siden av sluk. Ellers er det skinne for skyvedørsgarderobe som ved eventuelt lekkasjer på utstyr i garderobe medfører at vann ikke ledes til sluk før vannivå stiger over gulvskinne.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

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

Anbefales tetting under terskel samt at det etableres avrenningsmulighet fra skyverdørggarderobe for å begrense fare for at vann blir stående på gulv. Ellers vil beskrevne avvik fungere ved normal bruk da det er begrenset vannpåkjenning på slike rom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne i del av rommet der skyllekar er montert. og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kunde opplyser om at det ikke er utført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring av boligen. Eier har selv utført arbeider på membran men det foreligger ingen dokumentasjon. Sluk er med slik utførelse at det ikke er mulig avdekke slukmansjett men det var montert dette på baderommet slik at det antas at dette og er utført i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtromets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Ut fra rommets bruk da det vanlig ikke er bruksvann direkte på gulv vurderes forholdet tilfredsstillende. Da det og er støpt gulv på grunn vil det og være begrenset fare for større følgeskader



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med skyllekar i rustfritt stål, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin samt skyvedørggarderobe det det er varmtvannsbereder, fordelingsstokker for vannbåren varme og fordelerskap for rør i rør

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da deler av rommet er mot yttervegg og mot baderommet. Er og ut fra rommets oppbygging og bruk ikke vurdert hensiktsmessig. Ble foretatt overflatesøk på tilgjengelige overflater i de områder som kan være mest fuktutsatt uten å avdekke negative forhold

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet er med flis på betonggulv med varmekabler og vannbåren varme, flis på vegger i dusjnisejle ellers som baderomsplater og med malt trepanel i

Tilstandsrapport

tak. Rommet utstyrt med dusnisje med nedsenk i gulv og med glassdører, veggmontert toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Ventilering som balansert ventilasjon

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og ellers baderomsplater. Taket har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Baderomsplater med noe ufagmessig utførelse der det mangler fuging i hjørner samt mangelfull fuging mellom sokkelflis og underkant baderomsplater. Det er og stedvis en del ujevne større åpninger mellom sokkelflis og baderomsplater. Ellers er det en del større oppsprekking i skjøte på trepanel i taket. der det i enkelte skjøter er tørket fra hverandre

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Tiltak:

Det vurderes ikke behov for større strakstiltak men det kan anbefales fuging mellom sokkelflis og underkant baderomsplater for å hindre fuktpåkjenning som kan medføre skader på plater.

Angående panel i tak vil det være påregnelig med tiltak da det delvis er tørket fra hverandre.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt betonggulv med både varmekabler og vannbåren varme. Det er manglende fall til sluker

Vurdering av avvik:

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

Rommet er uten fall til sluk unntatt i dusjsone der det er noe fall til sluk. Ellers er det noe ufagmessig utførelse av sluk der det er mye kanting og spesielt i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket da dusjsone er med noe fall som begrense fare for at vann renner ut over gulv men ved lekkasje fra annet vanntilkoblet utstyr kan det medføre at noe vann kan bli stående på gulv.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

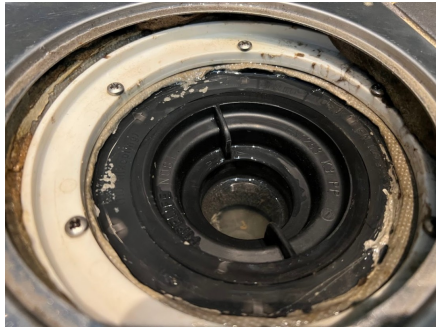
Kunde opplyser om at det ikke er utført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring av boligen. Eier har selv utført arbeider på membran men det foreligger ingen dokumentasjon. Men det er synlig slukmansjett i sluker og eier opplyser om at det er påført mange strøk med membran

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtromets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Vurderes ikke behov for tiltak da avdekkede forhold vurderes tilfredsstillende men da det ikke foreligger dokumentasjon vil dette være en usikkerhet i forhold til utførelse

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og røropplegg for badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da deler av rommet med fritt eksponering for bruksvann er mot yttervegg og mot vaskerommet. Er og ut fra rommets oppbygging og bruk ikke vurdert hensiktsmessig. Ble foretatt overflatesøk på tilgjengelige overflater i de områder som kan være mest fuktutsatt uten å avdekke negative forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er malte plater på vegg over benkeskap med glassplater bak platetopp og oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe utsvelling i skjøt på benkeplate ellers noe mindre sårmerker på fronter men i begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak men anbefales at oppsvelling i skjøt benkeplate holdes under oppsikt med tanke på fuktinntrengning som reduserer platens levetid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vegg mellom stue og stue og vaskerom.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast der det meste er skjult da alle rørføringer er lagt i grunn utenom oppstikk til vanntilkoblet utstyr på bad og vaskerom.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vannbåren varme

Vannbåren varme i 1. etasje unntatt i 2 soverom. Varmefordeling plassert i skyvedørsgarderobe på vaskerom,.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap plassert i vaskerom. 16 fordelingskurser med automatsikringer

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og det er kun foretatt en enkel visuell kontroll. For nærmere vurderinger anbefales kontroll av godkjent elektroinstallatør.

TG 0 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.

2 stk brannslukningsapparat og flere røykvarsler i begge etasjer

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er anlagt drenering og egen rør for avløp taknedløp der vannet ledes ut i terreng nedenfor boligen. Ingen synlig fuktsikring på ringmur men da bygningen er med ringmur og støpt plate på grunn vurderes dette tilfredsstillende

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av thermomur utvendig belagt med sementplater

TG 0 Terrengforhold

Bygningen står på en høyde ovenfor Øivatnet med planert terreng omkring boligen. Det er noe varierende fallforhold fra bygningen men da det er ringmur og støpt plate på mark vil eventuelt noe vann mot myr ikke ha spesielle konstruksjonsmessige konsekvenser. Men det anbefales generelt et

Tilstandsrapport

fallforhold på 1.‰0 inn til 3 meter fra mur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. det er privat vannforsyning i felleskap med andre boliger i området og vannkilde er øievatnet

TG 1 Septiktank

Bygningen har etablert minirensanlegg

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2016

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Som fra byggeåret

Beskrivelse

Større garasje i 1 1/2 etasje men areal over garasje tilfredsstiller ikke krav til arealmåling men er med god lagerplass

Bygningen er med støpt plate på mark og med oppkant av lettklinker. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form utført med A-takstoler og takteking med steinbelagte stålplater. Takrenner i lakkert stål.

Bygningen framstår i god stand uten synlige svekkelser men det mangler garasjeport men etabler portåpning med stor bredde og høyde.

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

196 m²/196 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Gang, 5 Soverom, Vaskerom, Bad, Bod, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 050 000

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vargeia 89 ,7877 HØYLANDET 120 m² 1996 3 sov	28-08-2023	1 950 000	2 050 000		2 050 000	17 083
2 Vargeia 80 ,7877 HØYLANDET 129 m² 1997 4 sov	28-08-2024	2 200 000	2 200 000		2 200 000	17 054
3 Vargeia 135 ,7877 HØYLANDET 174 m² 1976 4 sov	08-03-2023	2 490 000	2 725 000		2 725 000	15 661
4 Vargeia 150 ,7877 HØYLANDET 155 m² 1981 4 sov	22-11-2022	2 350 000	2 275 000		2 275 000	14 677
5 Vargeia 4 ,7877 HØYLANDET 139 m² 1984 3 sov	03-10-2022	1 450 000	1 900 000		1 900 000	13 669
6 Vargeia 136 ,7877 HØYLANDET 116 m² 1975 3 sov	30-03-2023	1 750 000	1 550 000		1 550 000	13 362
7 Øvervegen 107 ,7877 HØYLANDET 188 m² 1983 3 sov	04-09-2017	2 100 000	1 935 000		1 935 000	10 293
8 Bjørllivegen 198 ,7877 HØYLANDET 233 m² 1979 4 sov	26-08-2024	1 500 000	2 100 000		2 100 000	9 013

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	Kr.	9 720
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

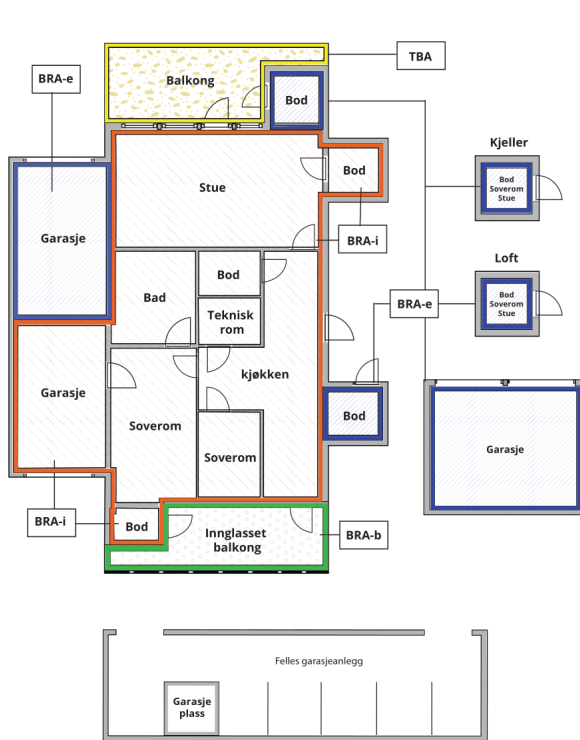
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 byggt teknisk 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 ²			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	152			152	90		152
2. etasje	44			44		34	78
SUM	196				90	34	230
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad		
2. etasje	Bod, Soverom, Soverom 2, Stue, Soverom 3		

Kommentar

Tv stue i 2. etasje er åpen ned til stue og kan defineres som hems men deler av areal er måleverdig og derfor vurdert som etasje. Bod/teknisk rom i 2. etasje men er ikke medtatt i arealbergningen da rommet ikke har målbart areal grunnet lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		59		59	
SUM		59			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Takkonstruksjon er utført med A-takstoler slik at det er større lagerareal med adkomst vi trapp fra garasje men rommet oppfyller ikke krav til arealberegning og er derfor ikke medtatt i arealoversikt

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er godkjent byggesøknad på garasjen men det forelå ved befaring ikke tegninger og ferdigattest men dette blir ordnet før salg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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)
Enebolig	196	0
Garasje	0	59

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Bente-Kristin Hognes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5046 HØYLANDET	81	20		0	1992.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hognesvegen 542							
Hjemmelshaver							
Hognes Bente-Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Hognes ved Øievatnet på Øvre Høylandet

Adkomstvei

Adkomst via privat vei med avkjørsel fra Hognesvegen

Tilknytning vann

Privat

Tilknytning avløp

Minirensanlegg

Om tomten

I hovedsak flat tomt opparbeidet med noe plen samt stotr gruset gårdplass

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
25 000	2014	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	16.06.2025	

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 dampsperran 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 funksjonssprøving 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/BR8676>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon