

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Eikestadveien 203 , 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 173

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 13998-1503

Eiendomsverdi ref nr: IX4864

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og det er pågående vedlikehold.

Det er et visst preg av ikke fagmessig utførelse og flere avvik er grunnet dette.

Det er enkelte bygningstekniske feil eller mangler fra byggeår, som bl.a. manglende vannbrett på vinduer, membran/tettesjikt på vegger i bad og tilstrekkelig fall mot sluk på bad.

Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre med beslag.

Saltak med A-takstoler, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige og feieplattform til pipe, samt snøfanger over inngangsparti.

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av terrassen.

Levegg mot øst og Jacuzzi er integrert i terrassen.

Fundamentert delvis på blokker og trestøtter.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré og bod.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og fliser.

Vegger og himlinger er av trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Enkel tretrapp til hems.

Profilerte formpressede innerdører.

Tilliggende bod med utvendig tilgang.

Isolert bod med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad mot nord.

Trepanel på vegger og i himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Badet har plastsluk under kabinett uten synlig membran mansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom (mot sør).

Trepanel på vegger og i himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Badet har to plastsluk, ett under kabinett og ett ved servant, uten synlig membran mansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.

Laminat på gulv og ståplate på vegg over kokesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap er plassert på bad/vaskerom.

Stoppekran på bad sør.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på bad/vaskerom.

Jacuzzi plassert på terrasse.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 14.7.2015.

Det foreligger tegninger datert 29.8.2014 med følgende avvik: Snitt tegning av 1.etasje viser takhøyde på 2,25 m, det er målt til 2,19 m.

1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger.

Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet.

En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon. Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes slik det fremstår i dag.

Hems tilfredsstillende ikke krav til "Rom for varig opphold", som innbefatter bl.a stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav.

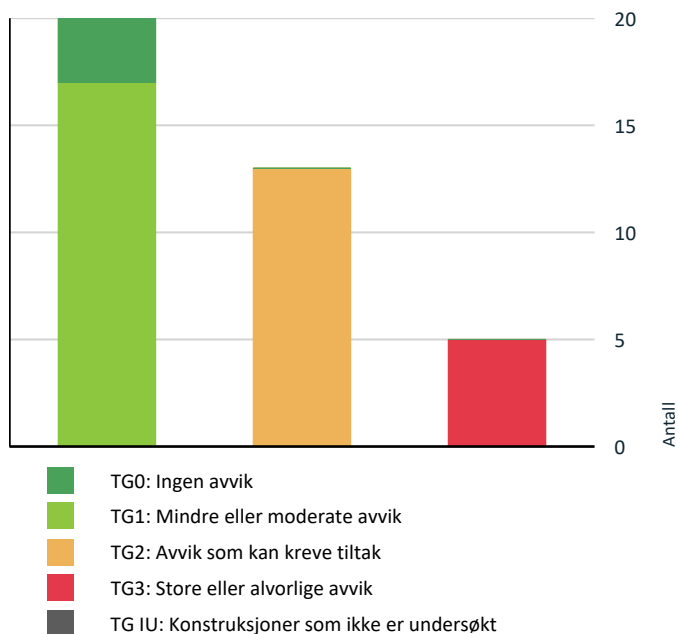
Hems er dermed ikke godkjent for overnatting og det informeres for sikkerhets skyld at hems ikke har godkjente rømningsveier.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

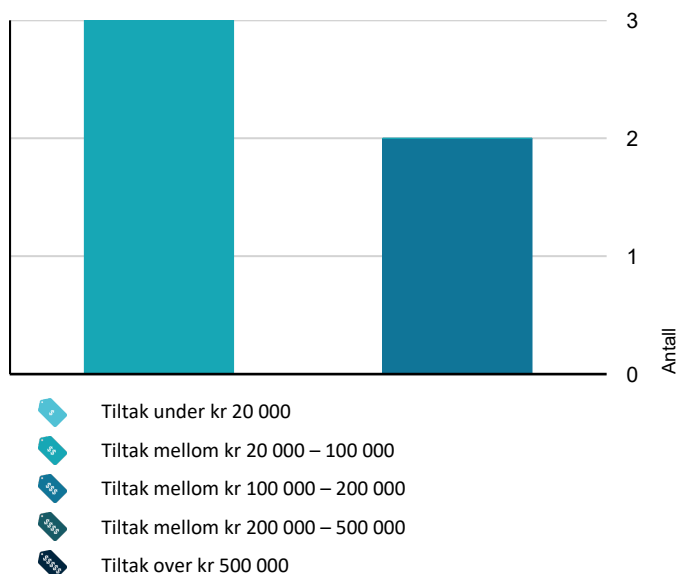
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilleggsbygninger som uthus uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2015 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages.

Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

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](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

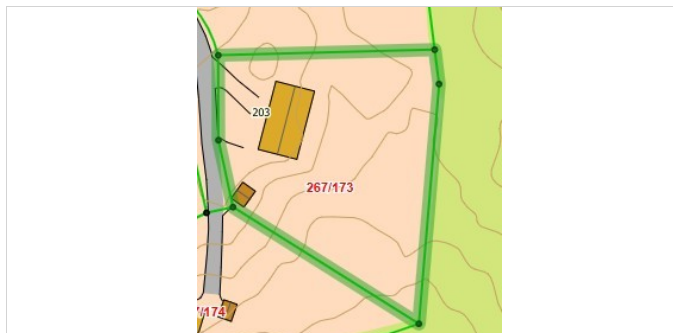
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomtegrenser med bygninger.

Anvendelse
Fritid

Standard
Fritidsbolig med boligfunksjoner på et plan og hems. 1.etasje består av består av entre, gang, to soverom, to bad og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til delvis overbygget terrasse mot sør og vest med Jacuzzi, samt en tilliggende bod med utvendig tilgang.
Hems består av tre innredede rom.
Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, panelovner, varmekabler på bad og entre.
Fritidsboligen har normal god standard.

Vedlikehold
Det er pågående vedlikehold av bygningen.

Tilbygg / modernisering

2020	Ny installasjon	Montert Jacuzzi med ny elektrisk kurs, utført av Hemnes EI-Installasjon AS, iht Boligmappa.no.
2022	Ny installasjon	Installert luft-til-luft varmepumpe, utført av Kulde & Varmepumpeteknikk AS.
2023	Oppgradering	Montert snøfanger over inngangsparti, takstige og feieplattform, utført av Tørnby AS.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2021.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking av taksteinsprofilerte metallplater.
Undertak er ikke kjent.
Det er vurdert at takteking er fra byggeår.

Besiktiget fra stige og takstige da det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på resten av 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Takteking av metallplater.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige og feieplattform til pipe, samt snøfanger over inngangsparti, montert 2023.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra takstige og bakkenivå.

Eier har gitt tilbakemelding etter gjennomlesing av rapportutkast og har følgende innvendig på vurdering og tilstandsgrad, som han vil ha med: "Dette fremstår som meget strengt og unødvendig ut fra en konkret vurdering av risiko. Dette pga lav fallhøyde for snø som måtte rase ned og at metallpannene på taket er så glatte at det aldri samler seg noe snø av betydning på taket. Den sklir ned fortløpende. Dette har jeg nå observert over 5 vintre. Jeg ber deg vurdere på nytt om dette må konkluderes som et avvik ut fra reell risiko og at min innvending tas med dersom det opprettholdes."

For ordens skyld er vurderingen opprettholdt i rapporten iht. teknisk forskrift og NS3600, men opplysninger fra eier er tatt inn som en tilleggsinformasjon.

Vurdering av avvik:

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

I henhold til TEK-10, som var gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet, skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette innebærer at taket må sikres i sin helhet med snøfangere ved denne typen teking og takvinkel.

I henhold til NS 3600 skal det derfor gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Snøfangere må monteres på hele taket for å oppfylle byggeårets krav. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for personskade og skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere på deler av tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre med beslag.

Det er krympesprekker og deformasjon stedvis på kledning, det er viktig opprettholde god overflatebehandling.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er begrenset luftespalte i nedkant bak kledning.

Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luft- og dreneringspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er ikke umiddelbar behov for tiltak, da å etablere tilfredsstillende lufting er relativt omfattende.

I så fall må kledning demonteres og etableres krysslekting med musestopper, som ivaretar lufting bak kledning og hindre mus å komme inn i bygning.

Manglende lufting bak trekledning kan føre til redusert uttørking av kledningen, skader på konstruksjon og forkorte brukstiden.



Bilde av underkant kledning med begrenset lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med A-takstoler, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til kneloft, og disse arealene er derfor ikke inspisert. Ingen tilgang medfører usikkerhet rundt tilstanden i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilgang til kneloft for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes og eventuelle skader eller avvik kan oppdages tidlig.

Manglende tilgang medfører usikkerhet rundt tilstanden, og det er økt risiko for skjulte skader som kondens, lekkasjer og fuktskader.

Tilrettelegging for tilgang vil også være viktig for brannberedskap, slik at slokkmannskap får nødvendig adkomst ved behov.



Hems med vegg mot kneloft.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er manglende vannbrett over og under vinduer, som ikke er skjermet av takutstikk e.l.

Vannbrett og beslag skal lede vann vekk fra veggkonstruksjon, så det ikke trenger inn i konstruksjon og skaper skader.

Iht. NS3600 skal det gis TG3 ved risiko for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres vannbrett og beslag der vinduene er utsatt for nedbør, for å hindre at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen og forårsaker skader.

Manglende vannbrett og beslag øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu i gavl er utsatt for nedbør og må ha vannbrett over og under.



Her vil vann kunne trenge inn i veggkonstruksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré og bod.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til terrasse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av terrassen.
Levegg mot øst og Jacuzzi er integrert i terrassen.
Fundamentert delvis på blokker og trestøtter.
På befaringstidspunktet ble det observert stedvis råteskader i rekkverk.
Eier har pågående overflatebehandling av gulv, søyler og rekkverk, råteskadede rekkverksbord skal skiftes.
Vurdering er på bakgrunn av disse opplysningene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og fliser.
Vegger og himlinger er av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

Deler av overflater og belistning har preg av å ikke være fagmessig utført, ved bl.a. at dørlister og utføringer ikke er ført helt ned til gulv, skjøter på gulv og trepanel er lagt stedvis uten "forband", dvs. at skjøter er forskjøvet tilstrekkelig og benyttet hjørnelister, som normalt ikke benyttes på trepanel.

I tillegg er det registrert "Bom" eller hullyd under flere fliser i entre, laminatgulv og nedkant av dørlister har fuktmerker, samt en skade på laminatgulv i bod.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Den manglende fagmessige utførelsen er i hovedsak av estetisk karakter, og det er opp til nye eiere å vurdere behov for utbedring.

Fliser med "bom" kan på sikt løsne, og det bør følges med på om dette utvikler seg for å unngå ytterligere skader.

Det bør vurderes å skifte laminatgulv i gang og bod, da fuktmerker og skader kan føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skade.



Laminatgulv og fliser har blitt eksponert for fukt.



Benyttet fugemasse i nedkant av for kort dørlist er ikke fagmessig utførelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.
Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt, grunnet møblering, tepper o.l. kan målinger være begrenset.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
1.etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Det er foreliggende dokumentasjon fra NRBR, som bekrefter siste feiing 5.5.2025 og avvik fra sist besøk er avsluttet.

Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel tretrapp til hems.

Trapper til etasje, som ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.



Trapp til hems.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører glir igjen fra åpen stilling, tyder på at de bør justeres.

Dør til bad/vaskerom tar i terskel og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres slik at de opprettholder normal funksjon.

Dør som tar i karm eller terskel bør utbedres for å unngå økt slitasje og risiko for skader på dør, karm eller terskel.



Dør tar i terskel.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble observert spor etter mus på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert spor etter mus bak toalett og i fordelerskap for vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres undersøkelser for å avdekke omfanget av museaktivitet, samt iverksettes tiltak for å tette mulige adkomstveier for mus.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningsdeler, elektrisk anlegg og rørinstallasjoner, samt mulig helseserisiko.



Muselort bak toalett.

TG 1 Tilliggende bod

Beskrivelse

Tilliggende bod med utvendig tilgang.

Isolert bod med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

Det er skade på laminatgulvet, vurdert under overflater.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad mot nord.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Det er benyttet trepanel på vegger innenfor våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder.

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuksikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det blir benyttet kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fukskader.

Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller erstattes med godkjente materialer for våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fukskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.



Trepanel og vindu i våtzone til dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Gulvet er relativt flatt.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel 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.

Forholdsvis flatt gulv med mindre fall mot sluk.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet når våtrommet ble bygget og heller ikke iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

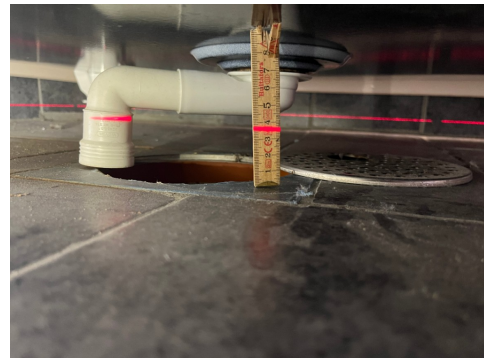
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På grunn av forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, vil en eventuell lekkasje kunne skade tiliggende rom og bygningsdeler. Det anbefales etablering av sensorer for lekkasjestopper på gulv og opprettholde dusjing i kabinett.

Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at lekkasjevann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.



Referansemål ved dør på 30 mm.



Målt høydeforskjell på 5 mm ved sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk under kabinett uten synlig membran mansjett.

Vegger i våtsoner har trepanel uten synlig tettesjikt/membran.

Ukjent membran under gulvfliser, da det ikke er fremvist dokumentasjon.

Det er vurdert at sluk er tilgjengelig, da kabinett er flyttbart, det ble ikke flyttet på befaringen og er begrenset inspisert, det anbefales at det blir inspisert når det er flyttet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger ved dusj og servant har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann.

Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner.

Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når membran ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tilstandsrapport

Løsningen innebærer at våtrommet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett.

Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Kostnadsestimat er kun satt for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under kabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

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 under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.



Det bør installeres luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang mot våtzone til servant, øvrige våtsoner

kunne det ikke tas hull mot grunnet yttervegg og tilliggende våtrom.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom (mot sør).

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på vegger innenfor våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder.

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det blir benyttet kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller erstattes med godkjente materialer for våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.



Trepanel og vindu i våtzone til dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Gulvet er relativt flatt, uten høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk ved servant, under kabinett kunne det ikke måles nøyaktig.

Det ble registrert "bom" i enkelte fliser uten at disse er løse eller registrert sprekker i fuger, det er da vurdert til mindre avvik, men bør følges med på for eventuell utvikling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Forholdsvis flatt gulv med motfall fra dør på ca. 5 mm.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet når våtrommet ble bygget og heller ikke iht. dagens krav.

Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når det ikke er høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran eller når vann kan renne mot dør.

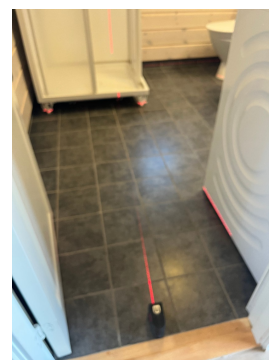
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/ redusert 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 bør etableres tilfredsstillende fall til sluk for å sikre at vann ledes bort fra dør og mot sluk, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Inntil dette er utbedret, anbefales det å montere sensorer for lekkasjestopper på gulvet og kun benytte dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall mot sluk er at lekkasjevann kan bli stående eller renne over terskelen og skade tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat er for utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Referansemål ved terskel på 30 mm.



Motfall på ca. 5 mm til midt på gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluk, ett under kabinett og ett ved servant, uten synlig membran mansjett.

Vegger i våtsoner har trepanel uten synlig tettesjikt/membran. Ukjent membran under gulvfliser, da det ikke er fremvist dokumentasjon.

Det er vurdert at sluk under kabinett er tilgjengelig, da kabinett er flyttbart, det ble ikke flyttet på befaringen og er begrenset inspisert, det anbefales at det blir inspisert når det er flyttet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger ved dusj og servant har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs. at veggene ikke tåler vann.

Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner.

Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når membran ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Løsningen innebærer at våtrommet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett.

Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Våtzone ved servant og gjennomføringer må være vannrette, så det ikke oppstår skader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er kun satt for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under kabinett.



Sluk ved servant.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

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 under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.



Det bør installeres luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang mot område med bereder og vaskemaskin, øvrige våtsoner kunne det ikke tas hull mot grunnet yttervegg, tilliggende våtrom og kjøkkeninnredning.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.

Laminat på gulv og stålplate på vegg over kokesone.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert lekkasjestopper på rommet, som var et krav på byggetidspunktet.

Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør etableres lekkasjestopper for å hindre vannskade ved lekkasje.

Manglende lekkasjestopper kan føre til økt risiko for vannskader og mulig avkortning i forsikringsoppgjør ved skade.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap er plassert på bad/vaskerom.

Stoppekran på bad sør, funksjonstestet ok.

Det bemerkes at fordelerskap er plassert i våtsone på bad, der vegg ikke er fuktsikret og følgelig har heller ikke skapet en fuktsikker gjennomføring.

Fuktsikring er vurdert under våtrom på Bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke synlig varerør som er trukket opp i skapet, disse kan være tilkoblet i underkant uten at dette kan stadfestes.

Det mangler sprutdeksel og rørkurser er ikke merket.

Det er ikke montert tettemuffe på varerør i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør monteres sprutdeksel og tettemuffer for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Rørkurser bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Det anbefales å kontakte rørlegger for å undersøke om tilkoblingen av varerør er utført i henhold til gjeldende forskrifter, da ufagmessig utførelse kan medføre økt fare for lekkasjer og følgeskader.



Fordelerskap for vann.



Varerør i benkeskap er ikke tettet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rens punkter for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Installasjoner skal ha nødvendige rens punkter (stakeluker e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette. Konsekvens ved manglende stakeluker er at man ikke kommer til for rengjøring og tette avløp med påfølgende skader.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje, montert 2022 iht. fakturakopi.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på bad/vaskerom.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Jacuzzi plassert på terrasse.
Iht. eier fungerer som den skal.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Jacuzzi.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Eier opplyser at det ble installert ny kurs i forbindelse med etablering av Jacuzzi i 2020, før hans eie.

Det foreligger samsvarserklæring og sjekkliste datert 23.7.2020 på Boligmappa.no fra Hemnes El-Installasjon AS.

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.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt dagens eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2020.

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 varmtvannsbereder, jampfør 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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, dokumentasjon av tilleggsinstallasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Om mulig bør det innhente dokumentasjon fra byggeår.

Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er kupert terreng rundt bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. Vurdert ut fra byggeår og alder.

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon.

Det er vurdert at på bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Terrasser har ikke høydeforskjell 0,5 m eller mer over terreng og har da ikke spesifikke krav.

Hems har takhøyde under 1,90 m i 0,60 m bredde og har da ikke måleverdig areal og rømningskravene gjelder i utgangspunktet ikke. Er det likevel tilrettelagt for overnatting på hems, anbefales det at krav til rømning blir ivare tatt. Dagens løsning har ikke godkjente rømningsveier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/74 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, 2 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m ² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000		2 850 000	43 182
2 Eikestadveien 219 ,1950 RØMSKOG 72 m ² 2016 2 sov	19-04-2026	2 950 000	2 900 000		2 900 000	40 278
3 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m ² 2019 0 sov	14-07-2025	2 700 000	2 650 000		2 650 000	39 552
4 Vortunglia 43 ,1950 RØMSKOG 78 m ² 2022 1 sov	23-04-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	37 179
5 Vortunglia 37 ,1950 RØMSKOG 86 m ² 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	33 140
6 Eikestadveien 208 ,1950 RØMSKOG 78 m ² 2016 1 sov	24-08-2025	2 850 000	2 700 000		2 700 000	32 530
7 Ulvemyrveien 5 ,1950 RØMSKOG 103 m ² 2018 1 sov	18-09-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	29 029

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon og feier. Iht. Aurskog-Høland kommune. .	Kr.	2 346
Eiendomsskatt 2026. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	1 989
Avgift til hytteforeningen, dekker vei, vann og avløp. Iht. eier. I tillegg kommer utgift til bl.a. strøm og forsikringer.	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 010 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

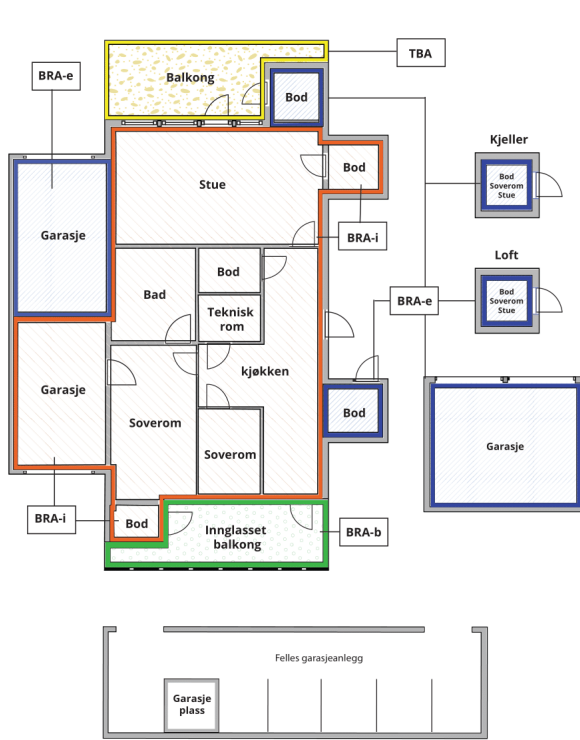
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	74	3		77	73
Hems					
SUM	74	3			73
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

Hems er ikke måleverdig da den ikke har takhøyde på minimum 1,90 m i 0,60 m bredde. Gulvarealet er ca. 42 m².

Terrasseer definert som Åpent areal (TBA) .

Tilliggende bod på 3 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,13 m i bod til ca. 2,19 m i øvrige rom.

Målt takhøyder på hems: Varierende fra ca. 1,00 m under skråtak til ca. 1,88 m til horisontal himling.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 14.7.2015.

Det foreligger tegninger datert 29.8.2014 med følgende avvik:

Snitt tegning av 1.etasje viser takhøyde på 2,25 m, det er målt til 2,19 m.

1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger.

Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal følges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet.

En beslutning om å ikke følge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon.

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes slik det fremstår i dag.

Hems tilfredsstill ikke krav til "Rom for varig opphold", som innbefatter bl.a stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav.

Hems er dermed ikke godkjent for overnatting og det informeres for sikkerhets skyld at hems ikke har godkjente rømningsveier.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert sikkerhetsutstyr på tak i 2023 av firma Tørnby AS.

Montert varmepumpe i 2022 av firma Kulde & Varmepumpeteknikk AS, med fremvist fakturakopi.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Stig Bjørnar Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	173		0	2192 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Eikestadveien 203, 1950 Rømskog							
Hjemmelshaver Grindeland, Lill Marit 1/2 Andersen, Stig Bjørnar 1/2							
Kommentar Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende på øvre del av Vortungen hyttefelt i skogsområder på Rømskog i Aurskog-Høland kommune, hyttefeltet er i nærhet til innsjøen Vortungen og hotellet Rømskog Spa & Resort.

Adkomstvei

Privat vei.

Det er inngått avtale om veirett for Eikestadveien, som er regulert som adkomstvei, iht. eier.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Regulert område: REGULERINGSPLAN "HYTTEFELT VORTUNGEN".

Arealformål: Fritidsbebyggelse.

Ubebygd område sør og øst for eiendommen, samt nord for eksisterende hyttefelt er regulert for fritidsbebyggelse.

Iht. kommunens kartportal.

Kontakt kommunen eller hytteforeningen for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Eiet naturtomt på 2.192 m², som består av naturlig vegetasjon, gruset innkjøring og parkering.

Hytteforening

Eikestan hytteforening.

Foreningen skal ivareta medlemmenes interesser i forhold til kommunale myndigheter, grunneiere og andre aktuelle interessehavere og etablere best mulig samarbeide med disse.

Hytteiere i det regulerte området "Hyttefelt Vortungen" skal være medlemmer. Hver hytte har bare rett til å inneha et medlem i foreningen.

Dette er kun et sammendrag av vedtektene og det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter o.l. for hytteforeningen.

Se også orientering fra eier i egenerklæring.

Andre forhold

Eier opplyser at uthus er plassert over byggegrense (stiplet linje på reg.plankart) mot sør/vest.

Kontakt eier eller megler for nærmere beskrivelse.

Det kan medfølge en båt plass ved Vortungen.

Kontakt eier for nærmere beskrivelse og kostnad.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 910 000	2021	Kilde: Eiendomsverdi.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2019

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Standard

Frittstående uisolert uthus, fundamentert på blokker, bjelkelag med gulvspan, bindingsverksvegger med utvendig stående kledning, saltak konstruksjon teknet med takshingel og boddør.
Normal standard.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	17.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel.	Gjennomgått	16	Nei
Tidligere salgsdokumenter	20.04.2026	Salgsoppgave fra 2021.	Gjennomgått	18	Nei
Tegninger	29.08.2014	Tegningssett fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	14.07.2015	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no	23.07.2020	Dok. fra Hemnes EI-installasjon AS.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	20.04.2026	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.