

Tilstandsrapport



Enebolig



Kollbergveien 23, 1950 RØMSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 267,267, bnr. 57,287, snr. 0,0

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 13998-1015

Referansenummer: OT6171

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

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 tømrer 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.

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 • tilleggsgbygg 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

BYGNING.

Enebolig over et plan med delvis innredet kjeller som sokkelløsning.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med slitasje og skader på flere overflater og bygningsdeler.

Det må påregnes renovering av bad og innvendige overflater, både grunnet slitasje/skader og behov for modernisering. Det er registrert fukt i kjeller, som må undersøkes nærmere og utbedres.

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Kjelleretasje med pussede murvegger.

Saltak med A-takstoler, uinnredet ventilert loft, med innvendig trappe tilgang.

Taktekking av betongtakstein.

Undertak av takshingel og rupanel, iht. stikkprøver.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til pipe.

Snøfanger over inngangsparti og veranda/balkong.

Trevinduer med 2-lags isolerglass, koblede vinduer, blyglassvindu og vinduer med glassbyggerstein.

Hovedytterdør i teak e.l. med glass.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass.

Panelt trefyllingsdør med glass til kjeller.

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og markise. Fundamentert på blokker.

Tilgang fra stue og hage.

Veranda/balkong mot øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til støpte søyler og utkraget (uten understøttelse).

Tilgang fra stue og hage.

Belegningsstein med levegg ved inngangsparti.

Skifer belagt murtrapp til inngangsparti.

Elektrisk markise over terrasse og flere manuelle markiser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av laminat og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av trepanel og tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Kjeller.

Kjelleretasje med sokkelløsning delvis under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Kjeller består av innredet gang, kontor e.l. og kjellerstue, samt uinnredet boder og fyrrom med varmesentral.

En bod med utslagsvask, sluk i tre boder.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, belegg, vegg-til-vegg teppe og betong.

Vegger er i hovedsak av trepanel, tapetserte plater og pusset mur.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og gips.

Dobbeltløpet tegsteinspipe, som er forblendet med dekorstein i stue, pusset på loft og i kjeller, heldekkende beslag av metall og bly over tak.

Tilkoblet vedovn i stue. Sotluke i kjeller.

Tretrapp til kjeller og enkel trapp til loft.

Finerte innerdører med skyvedører i hovedetasje og fyllingsdører i kjeller, samt en EI30 branndør til teknisk rom.

Plassbygde garderober på to soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ukjent alder.

Våtroms tapet på vegger og tak-ess plater i himling.

Vinylbelegg på gulv med sokkel.

Plastsluk med klemt belegg og åpent avløp fra kabinett.

Tettesjiktet består av våtromstapet på vegger og belegg på gulv.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming skjer med radiator.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin og komfyr.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk opp på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vannrør er i hovedsak av kobber og jernrør.

Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast med stakeluke i kjeller, lufting over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er radiatorer i boligen med fyrkjele, trykktank og oljetank i teknisk rom i kjeller.

Fyrrom er i betong og gips i himling, samt branndør.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje, datert 2019.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre varmepumpe i et soverom, ukjent alder.

200 liter varmvannsbereider fra 2007 er plassert i fyrrom.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

El-skap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i trapperom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terreng rundt bolig heller i hovedsak fra grunnmur.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. Aurskog-Høland kommune.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 13.4.1972 fra Rømskog Bygningsråd.

Mindre endring i 1.etasje av bad og wc er sammenslått til et bad.

Kjeller etasje er det delt av til fyrrom og ekstra bod.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 2.4.1973.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

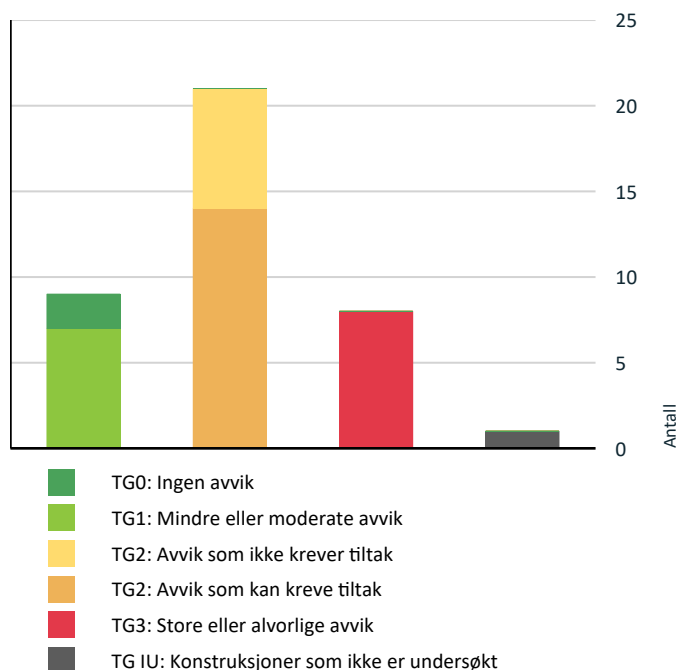
Uthus (lekestue)

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

Det foreligger tegninger, som er registrert 1978.

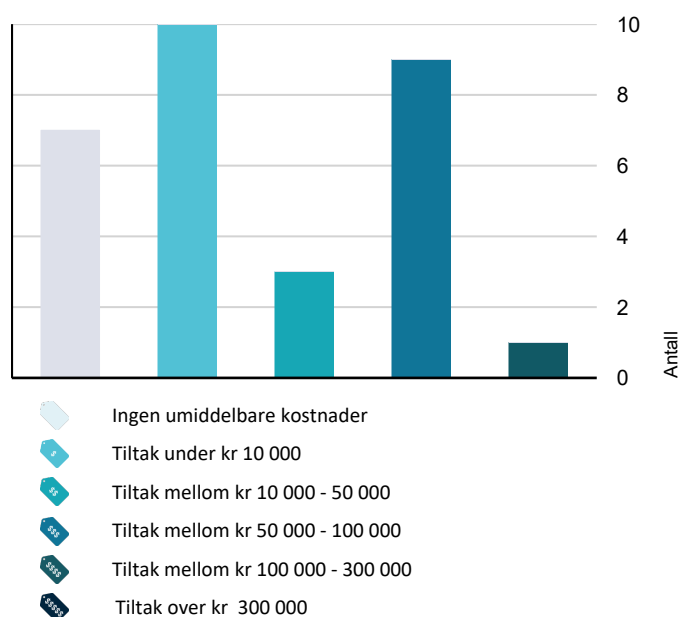
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Mandat er oppdatering av tilstandsrapport utført 6.10.2021. Det er foretatt ny befaring med nye vurderinger og nye areal opplysninger iht. gjeldene regelverk.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 1971.

Eiendommen er et dødsbo. Selges ved fullmakt, selger har begrenset kjennskap til boligen.

På bakgrunn av dette kan det være begrenset med opplysninger og informasjon.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

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. Selger var tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - fliser på vegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
tilliggende tomteparsell.

Anvendelse
Ubebodd bolig

Standard

Enebolig over et plan med delvis innredet kjeller som sokkelløsning.
Hovedplanet med inntrekk inngangsparti består av vindfang, gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.
Loft er uinnredet og uisolert, med delvis gulv.
Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang består av gang med innvendig trapp og dør ut, kontor, kjellerstue, tre boder der en har utslagsvask og sluk, samt et fyrrom.
Det er terrasser og balkong med tilgang fra soverom og stue.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og radiatorer fra fyrkjele.
Boligen har eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har delvis manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1993	Ukjent utførende.	Nytt glass i noen vinduer, iht. tidligere beboer.
1994	Ukjent utførende.	Ny takstein og del av veranda, iht. tidligere beboer.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av betongtakstein.
Undertak av takshingel og rupanel, iht. stikkprøver.
Iht. tidligere beboer ble takstein lagt i ca. 1994.
Besiktiget fra tak og loft.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Knekte takstein ved innfeste av snøfanger.

Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Skadet takstein må skiftes, da det kan oppstå lekkasje ved eldre undertak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takstein med takshingel undertak.



Skadet takstein

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe.
Snøfanger over inngangsparti og veranda/balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra nedløp bør ledes vekk fra grunnmur, for å hindre unødig fukt mot kjellermur og i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vann fra nedløp bør ledes vegg fra bygning.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Kjelleretasje med pussede murvegger.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert sprekker og noe råte i kledningen og dekkbord til vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i nedkant av kledning



Råte i dekkbord til vinduer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, uinnredet ventilert loft, med innvendig trappe tilgang.

Delvis gangbane, isolert etasjeskille med ca. 15 cm mineralull.

Det er tegn etter fukt ved gjennomføring av pipe, fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

Det er vurdert at fuktmerker er eldre, men bør følges med på.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Loft

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass, koblede vinduer, blyglassvindu og vinduer med glassbyggerstein.

Alder på glass er datert: 1978, 1993, 2002, 2007 og 2014.

Tidligere beboer opplyste at enkelte glass er skiftet og ikke hele vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generelt slitasje på karmen ute og inne, flere vinduer tar i karm.

Det er observert fuktmerker på vegger innvendig, som kan komme av sviktende utvendig tetting på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Utvendig omramming og tetting på vinduer må gås over og eventuelt utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendig omramming på vinduer må gås over og utbedres.

! TG 3 Dører

Hovedytterdør i teak e.l. med glass.
Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass.
Panelt trefyllingsdør med glass til kjeller.
En terrassedør er datert 1985, øvrige ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Eldre dører med slitasje, utettheter og skader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dører bør skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrassedør med skader utvendig.



Panelt trefyllingsdør til kjeller.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og markise. Fundamentert på blokker.
Tilgang fra stue og hage.

Veranda/balkong mot øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til støpte søyler og utkraget (uten understøttelse).
Tilgang fra stue og hage.

Belegningsstein med levegg ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverk er ikke iht dagens krav, som er 100 cm. Det mangler deler av rekkverk.

Rekkverk har tendens til råteskader.

Det er generelt slitasje grunnet manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Veranda og terrasse må utbedres og vedlikeholdes.

Rekkverk må monteres der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse med provisorisk sikring.



Veranda/balkong har manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport



Veranda har manglende rekkverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Skifer belagt murtrapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav. Det er enkelte løse skiferplater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp. Løse skiferplater må festes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til inngangsparti.

! TG 1 Andre utvendige forhold - markiser

Elektrisk markise over terrasse og flere manuelle markiser. Markiser er ikke funksjonstestet og eventuelle skader kan ikke registreres.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat og vegg-til-vegg teppe. Vegger er i hovedsak av trepanel og tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv har generell noe slitasje, tepper er nedslitt med skader, knirk i gulv, tapet har fuktmerker, løsnet og har sprekker, det er fuktmerker i himlingsplater flere steder. Det er generelt behov for modernisering.

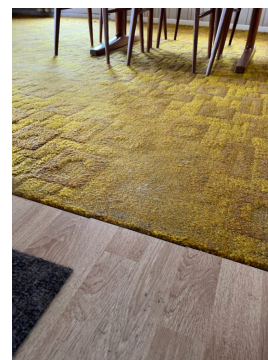
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflater bør utbedres og moderniseres.

Fuktskadede himling og vegg plater må undersøkes nærmere årsak til og utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedslitte vegg-til-vegg tepper.



Fuktmerker på vegger, som her ved en veggventil.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet i stue.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted

Dobbeltløpet tegsteinspipe, som er forblendet med dekorstein i stue, pusset på loft og i kjeller, heldekkende beslag av metall og bly over tak. Tilkoblet vedovn i stue, der den ene døra er noe løs. Sotluke i kjeller. Det er noen løse dekorsteiner, utbedret himling rundt pipe i stue. Fuktmerker rund gjennomføring av pipe på loft, det ble ikke målt unormale fuktverdier.

Iht. NRBR 28.2.2025 er siste feiing utført 29.6.2016 og siste tilsyn utført 29.9.2016. Det er varslet tilsyn 17.12.2024, ikke utført, ingen hjemme. Det er registrert avvik på siste tilsyn, det opplyses om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anmerkning NRBR:

Det ble observert at teglskorsteinens fuger var begynt å bli i dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak NRBR:

Konsekvenser ved dette kan være at overflatetemperaturen mot brennbart materiale, spesielt i gjennomføringer gjennom etasjeskillene og tak, kan bli så høy at det er fare for antennelse hvis det oppstår sotbrann (pipebrann) i skorsteinen. NRBR anbefaler eier å rehabilitere teglskorsteinen.

Det må undersøkes nærmere om avvik og og anbefalte tiltak er utbedret, hvis ikke må dette gjennomføres.

Utbedringer meldes NRBR eller gjennomføre nytt tilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling på loft ved pipegjennomføring viste ca. 10 %, som er normalt.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjelleretasje med sokkelløsning delvis under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Kjeller består av innredet gang, kontor e.l. og kjellerstue, samt uinnredet boder og fyrrom med varmesentral.
En bod med utslagsvask, sluk i tre boder.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, belegg, vegg-til-vegg teppe og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel, tapetserte plater og pusset mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel og gips.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking med fuktmåling i utforet yttervegg på kontor mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlig saltutslag på betongvegger og gulv, som er tegn på fukt fra terreng eller grunn.

Ved fuktmåling i utforet yttervegg på kontor ble det målt opp til 56 % fukt, som er langt over grenses til skadelig fukt.

Utslagsvask mangler vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utforede yttervegger bør åpnes for å avdekke tilstanden og om nødvendig utbedres.

Fuktutslag i betongvegger er som regel svikt i drenering og blir kostnadsestimert under det punktet.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Saltutslag på gulv/vegg.



Fuktmåling i vegg, viste skadelig fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp til kjeller og enkel trapp til loft.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller mangler håndløper på vegg og har åpninger over 10 cm, vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg, barnesikring under trinn og minske åpninger i rekkverk for å unngå ulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellertrapp.

TG 3 Innvendige dører

Finerte innerdører med skyvedører i hovedetasje og fyllingsdører i kjeller, samt en EI30 branndør til teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Det er påvist andre avvik:

Flere dører har til dels stor slitasje med merker og skader.

Skyvedører mangler ring for å kunne åpne, en skyvedør kunne ikke åpnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

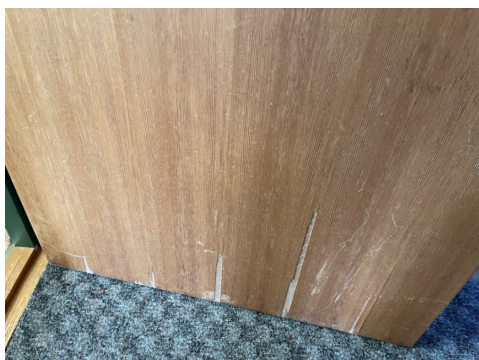
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

De fleste firnerdører bør skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dør med kloremerker.



Dør med skadet finér.

! TG 1 Andre innvendige forhold - garderobereskap

Plassbygde garderobereskap på to soverom.



Plassbygde garderobereskap.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ukjent alder.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Grunnet registrerte avvik må badet helrenoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bad.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Våtroms tapet på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Himlingsplater har fuktskader.

Våtromstapet har løse skjøter.

Vindu er i våtsone til dusj uten fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løse tapetskjøter.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv med sokkel.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist i tillegg er det oppkant mot dør på ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekker i gulvbelegg og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Se punkt membran/tettesjikt.

Knirk i gulv må utbedres, da bevegelse i underlaget kan skade membran sjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg og åpent avløp fra kabinett.

Tettesjiktet består av våtromstapet på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvbelegg har sprekker og er ikke tett, våtromstapet har løse skjøter.

Tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Membran og tettesjikt må skiftes, inntil badet blir renoveret må det opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett gulvbelegg.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming skjer med radiator.

Innredning er fra nyere tider, med unntak av speilskap.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Foretatt hulltaking i soverom mot dusjsone, fuktmåling viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin og komfyr. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Normal bruksslitasje med unntak av fliser på vegg, som er vurdert under eget punkt.

Iht. dokumentasjon på Boligmappa.no, er det skiftet kjøkkenkran utført av rørlegger Aarstad & Sønner AS.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning - fliser på vegg

Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har omfattende skader.

Fliser over kjøkkenbenk har delvis løsnet og har sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fliser må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fliser på vegg over kjøkkenbenk har løsnet.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk opp på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekkskanal er avsluttet på loft.

Fuktskade på himling ved gjennomføring av kanal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kanal må føres over tak, for å unngå kondens og fuktskader på loft. Utbedring av skadet himling er estimert under "Overflater".

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekkskanal fra kjøkken er avsluttet på loft.



Fuktskadet himling ved gjennomføring av kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendig vannrør er i hovedsak av kobber og jernrør.

Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast med stakeluke i kjeller, lufting over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år.

Rør for avløpslufting er ikke isolert på møneloft og kan skape kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsrør på kaldtloft bør isoleres, for å unngå kondens og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør til avløpslufting på loft.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Det er radiatorer i boligen med fyrkjele, trykktank og oljetank i teknisk rom i kjeller.
Fyrkjele er datert 1973, trykktanken 1997. Siste service utført 2007 iflg. servicehefte.
Det er ikke kjent funksjon.

Fyrrom er i betong og gips i himling, samt brannjør, ingen dokumentasjon.

Iht. NRBR 28.2.2025 er siste tilsyn utført 29.9.2016.

Det er registrert avvik på siste tilsyn, det opplyses om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Lekkasjesikring av oljetank er ikke kjent.

Isolering av rør kan inneholde asbest og er i tilfelle spesialavfall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Registrert avvik av NRBR:

1. Under tilsynet ble det observert at dør med røyk- og branncellebegrensende funksjon som skiller mellom fyrrom og boligdelen ikke virker som forutsatt.
2. Under tilsynet ble det observert hull/ gjennomføring i branncellebegrensende bygningsdel som skiller fyrrommet fra tilstøtende branncelle (boligdelen).

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Andre tiltak:

Tiltak iht. NRBR

1. En brannjør skal under normaltilstand være lukket til karm og være utstyrt med selvluktermekanisme, slik at man unngår unormal rask spredning av røyk- og branngasser til tilstøtende branncelle i en eventuell brannsituasjon.
2. En branncelle skal være inntakt og ikke svekket av hull/gjennomføring for å unngå rask spredning av røyk- og branngasser til tilstøtende branncelle i en eventuell brannsituasjon.

Det må undersøkes nærmere om avvik og og anbefalte tiltak er utbedret, hvis ikke må dette gjennomføres.

Utbedringer meldes NRBR eller gjennomføre nytt tilsyn.

Fyranlegget bør gjennomgås av faginstans for kartlegging av funksjon. Kostnadsestimat er kun for gjennomgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fyrkjele.



Oljetank.

TG 1 Varmesentral - varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1. etasje, datert 2019.
Eldre varmepumpe i et soverom, ukjent alder.

Varmepumper er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe i stue.



Varmepumpe i soverom.

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereider fra 2007 er plassert i fyrrom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

El-skap med skrusikringer og automatsikringer er plassert i trapperom.

Det er ingen opplysninger om anlegget, eventuell dokumentasjon er ikke fremvist.

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.

1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

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 helsevurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunnlag av manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

! 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

! TG 1U Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.
- Det er utifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ut fra observert og målt fukt i kjeller har drenering/fuktsikring begrenset eller ingen effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Nedløp bør ledes bortifra grunnmur for å redusere fuktbelastningen.

Det er å anbefale ny drenering med fuktsikring av kjellervegger.
Nedløpsrør på det nord/østre hjørne bør ledes vekk fra vegg, da det på innsiden her at det er fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige tegn på fukt i kjeller, tyder på svikt i drenering og utvendig fuktsikring

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur har sprekker utvendig og noe løs puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør tettes for hindre vann inntrenging og frostsprengning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i grunnmur.

! TG 1 Terrengforhold

Terreng rundt bolig heller i hovedsak fra grunnmur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. Aurskog-Høland kommune.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Garasje og boder.

Byggeår

1983

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi, årstall iht. "tatt i bruk".

Standard

Frittstående uisolert garasje/uthus med innlagt strøm, fundamentert på blokker, bjelkelag med tregulv i boddel og gruset dekke i garasjedel, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med blikktak.

Vippeport i tre til garasje og tredører til boddel.

Eldre enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus (lekestue)



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

1978

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall satt ut fra tegning.

Standard

Uthus eller lekestue oppført i plankelaft byggesett, saltak konstruksjon tekket med tak-shingel.

Enkel standard.

Vedlikehold

Manglende vedlikehold.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/203 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom, Kryperom, Kontor, Kjellerstue, Fyrrom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje/uthus, Uthus (lekestue)
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

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, samt takstmannens skjønn og eiendommens tilstand og beliggenhet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Klubbeveien 103 ,1950 RØMSKOG 95 m ² 1938 2 sov	01-04-2021	1 900 000	1 825 000		1 825 000	19 211
2 Sundsrudveien 54 ,1950 RØMSKOG 115 m ² 1929 3 sov	02-12-2018	2 200 000	2 200 000		2 200 000	19 130
3 Hellenefeltet 3 ,1950 RØMSKOG 157 m ² 1984 4 sov	19-10-2020	2 750 000	2 625 000		2 625 000	16 720
4 Klubbeveien 35 ,1950 RØMSKOG 108 m ² 1957 2 sov	13-05-2021	1 850 000	1 800 000		1 800 000	16 667
5 Brochmannsveien 13 ,1950 RØMSKOG 155 m ² 1950 4 sov	10-10-2017	2 600 000	2 450 000		2 450 000	15 806
6 Skurås 15 ,1950 RØMSKOG 186 m ² 1970 3 sov	31-10-2019	2 950 000	2 725 000		2 725 000	14 651
7 Steinbyveien 1 ,1950 RØMSKOG 131 m ² 1950 4 sov	23-09-2021	2 200 000	1 915 000		1 915 000	14 618
8 Østkroken 93 ,1950 RØMSKOG 195 m ² 1987 3 sov	05-04-2020	2 600 000	2 400 000		2 400 000	12 308

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 for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Kr. 22 223

Sum Årlige kostnader (Avrundet) **Kr. 22 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 780 000

Sum teknisk verdi - Enebolig **Kr. 2 800 000**

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 260 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 160 000

Sum teknisk verdi - Garasje/uthus **Kr. 100 000**

Uthus (lekestue)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 60 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 30 000

Sum teknisk verdi - Uthus (lekestue) **Kr. 30 000**

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 2 930 000**

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. 500 000

Beregnet tomteverdi **Kr. 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 3 450 000**

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.



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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	105			105	40
Loft					
Kjeller	98			98	
SUM	203				40
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Trapperom		
Loft	Uinnredet loftsrom		
Kjeller	Gang med trapp, Kontor, Kjellerstue, Fyrrom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Loft er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m og det er delvis manglende gulv.
Gulvareal på loft med delvis gulv er ca. 30 m².
Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje fra ca. 2,20 m til ca. 2,38 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,31 m under skråtak til ca. 1,82 m.
Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,28 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.
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 de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 13.4.1972 fra Rømskog Bygningsråd.
Mindre endring i 1.etasje av bad og wc er sammenslått til et bad.
Kjeller etasje er det delt av til fyrrom og ekstra bod.
Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 2.4.1973.

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

Kommentar: iht. dokumentasjon på Boligmappa.no, er det skiftet kjøkkenkran utført av rørlegger Aarstad & Sønner AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, Bod, Bod 2	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

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 ikke tegninger

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:

Uthus (lekestue)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.
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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, som er registrert 1978.

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:

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	159	44
Garasje/uthus	0	37
Uthus (lekestue)	0	5

Kommentar

Enebolig S-rom er boder og fyrrom i kjeller.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje/uthus

Uthus (lekestue)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Gunstein Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	267	57		0	927 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kollbergveien 23, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Arnesen, Ragnhild (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	287		0	396 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Arnesen, Sten

Kommentar

Tilliggende tomteparsell tinglyst 26.3.2025, iht. Eiendomsverdi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkant av boligfelt og tilgrensende landbruksområde ved Haukebøl med utsikt utover Rømsjøen mot øst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert eiendom.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Iht. Aurskog-Høland kommune.

Om tomten

Eiet tomt bestående av to gårds og bruksnummer på totalt 1.323 m², som er flat og lett skrånet mot øst, tomte er opparbeidet med plen, belegningsstein, planter og trær.

Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Tilliggende tomteparsell er lagt til samme eiendom, tinglyst 26.3.2025.

Iht. situasjonskartet er garasje noe over tomtegrense mot sør.

Det er ikke opplyst om tomteareal er oppmålt med godkjente grensemerker.

Det foreligger flere pantebok dokumenter, som omhandler bl.a. rettigheter til legging av fiber, eldre skylddelingsforretning, rettsbok ang. grensegang.

Det anbefales at disse gjennomgås.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Type

Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	22.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	10.03.2025	Sit.kart, planopplysninger, komm.gebyrer, NRBR	Gjennomgått	6	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	17.03.2025	3 filer fra rørlegger i 2023. Ikke åpnet.	Ikke gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	02.04.1973	Ferdigattest nybygg.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.03.2025	Tegning av bolig fra 1972. Tegning av uthus (Lekestue), udatert.	Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2021	
2	20.03.2025	Oppdatering.
3	29.04.2025	Tilliggende tomteparsell er lagt til eiendommen.

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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/OT6171>

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