

Tilstandsrapport



Enebolig



Storveien 206, 1950 RØMSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 273, bnr. 26

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1451

Referansenummer: FU8416

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 • tilleggbygg 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.

Eldre 1 1/2 etasjes bolig fra ca. 1919, som er tilbygget i slutten av 1980 og oppgradert.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bygning, der det er ivaretatt flere eldre bygningsdeler. Bygningen har fukt i krypkjeller, som det må iverksettes tiltak for. Bad er fra tilbyggingsår og har flere avvik, som tilser at dette må renoveres.

Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder på bygningsdelen eller grunnet sikkerhet og da vurdert etter dagens krav.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

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: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt mur.

Yttervegger i eldre del av utforet laftet tømmer og tilbygg av bindingsverk.

Liggende trekledning utvendig.

Vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein.

Undertak av forenklet undertaksplater, iht. stikkprøver.

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

Takstige til pipe med halvbeslag.

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuell markise.

Fundamentert til vegg og støpte søyler.

Tretrapp til veranda fra hage.

Støpt trapp med avsatser/platting fra hage til inngangsparti.

Frittliggende platting med spaltegulv, fundamentert til støpte søyler og steiner.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Ytterdør med sidefelt og 2-lags isolerglass til vindfang.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av tregulv.

Vegger er i hovedsak av tømmer, trepanel og malte eller tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Krypkjeller under boligen med utvendig tilgang.

Kjelleren har vegger av støp og lettklinkerblokker, bjelkelag med åpen isolasjon, trepanel og eldre stubbloft, grunn er av fjell og jordmasser.

Ventilert med åpninger.

Teglsteinspipe, som er utbedret med elementpipe gjennom yttertak. Tilkoblet peis med innsats.

Tretrapp til loftetasje.

Eldre tredører og trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Fliser og malt trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv og gulvvarme, ut fra observert termostat.

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.

Sanitærutstyr og innredning består av trebenk med bolleservant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning med flislagt benkeplate, skap med profilerte og glatte fronter.

Komfyr og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.

Stoppekran er plassert kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluker i kjeller, vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på kneloft.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter med direkte el-tilkobling er plassert i krypkjeller.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Inntaksikringer på møneloft.

Det er brannslukningsapparat.

Røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av bl.a. fjell etter observasjoner i krypkjeller.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder.

Det er flere forstøtningsmurer ved bygning.

Bygningen ligger i et skrånet terreng, der det heller mot bygning fra øst.

Vann og avløpsledninger, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

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 i forbindelse med tilbygg, godkjent av Rømskog Bygningsråd 21.7.1988.

Det er flere endringer på plantegning 1.etasje i forhold til dagens bruk, bl.a. er soverom endret til spisestue, bad og vindfang er flyttet ut i tilbygg og rommene åpnet til peisestue. Det er ikke fremvist plantegning av loftetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

Garasje

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

Det foreligger tegninger godkjent av Rømskog kommune 21.10.1997.

Enkelte mindre endringer, som bl.a. dør ved port og vindu i gavl er ikke satt inn.

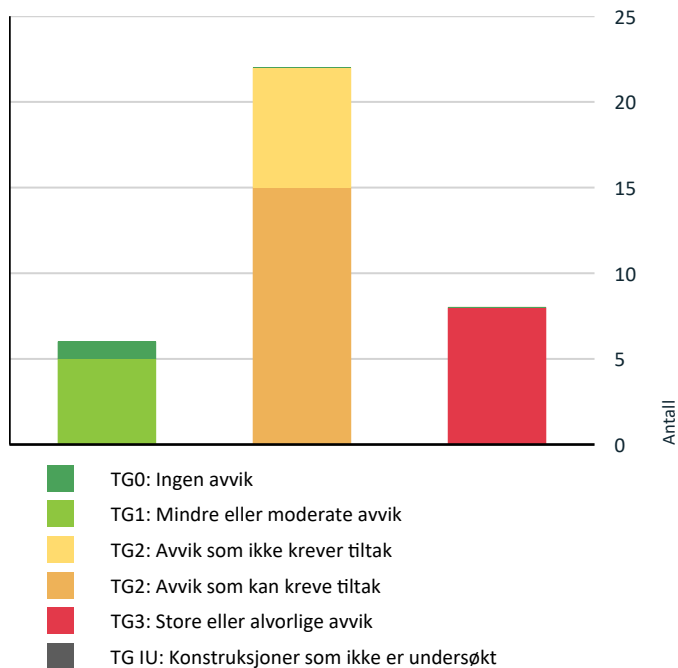
Et rom i underetasje er merket vaskerom/bod.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

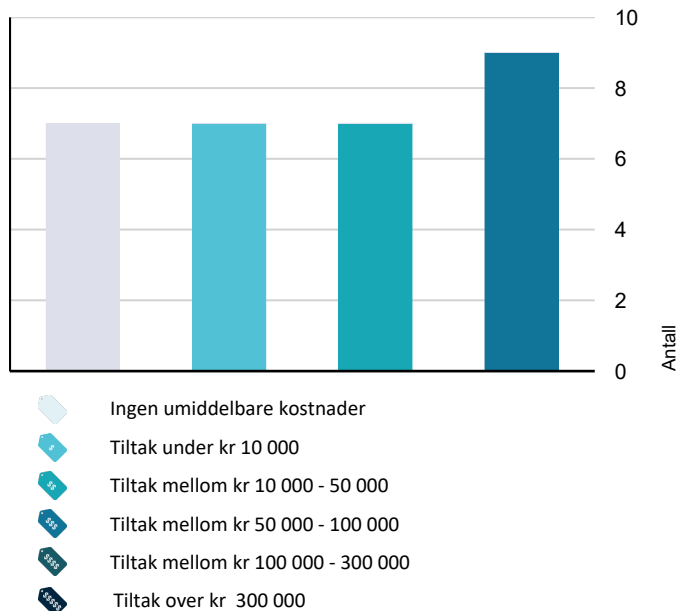
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd tank e.l., men det kan ikke utelukkes på en bygning fra denne alder.

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. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1919

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

Anvendelse
Delvis bebodd.

Standard
Eldre 1 1/2 etasjes bolig fra ca. 1919, som er tilbygget i slutten av
1980 og oppgradert.
1.etasje består av overbygget inngangsparti til vindfang, bad,
kjøkken og tre stuer med åpen løsning og tilgang til overbygget
sørvendt veranda.
Loftetasje består av to soverom og kott.
Oppvarming skjer med vedfyring og strøm.
Eldre oppgradert standard.

Vedlikehold
Boligen har stedvis noe manglende utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygget stue, bad, vindfang og veranda, samt endringer av fasade, årstall er satt ut fra daterte tegninger.
2024	Oppgradering	Fjernet to delevegger på bad og flisla der disse var festet, installerte dusjkabinett og servant, utført som egeninnsats, iht. eier.
2024	Oppgradering	Ny varmtvannsbereider og utekran, utført av Aarstad & Sønner AS, iht. eier.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av forenklet undertaksplater, iht. stikkprøver.
Det er vurdert at takteking er fra tilbyggingsår 1988.
Besikttet fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.
Sløyfer og lekter for takstein er begrenset festet i rupanel og flere spiker
går kun gjennom undertaksplater.
Skjøter på undertaksplater har ikke klemt skjøt.
Takstein ved pipe dekker ikke undertaket.
Noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for
lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av
underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på
konstruksjonene før dette oppstår.

Når takteking skal skiftes, anbefales heldekkende undertak med duk på
denne type takkonstruksjon.
Tekkingen må holdes under oppsikt og det nærmer seg skifte av
tekkingen.
Mose på tak bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Undertaksplater på rupanel med spalter.



Undertaksplater har ikke klemt skjøt, med sløyfe over skjøten.

Tilstandsrapport



Takstein dekker ikke undertaket.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med halvbeslag.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekkning.

Eier opplyser at det drypper fra skjøter på takrenner og takrenne heller feil vei med den følge av at det har blitt råte på vindski, utbedret med blikkplate.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er lekkasjer fra takenneskjøter, takrenne heller feil vei.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Lekkasjer må tettes så ikke det oppstår følgeskader og renner som heller feil vei må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenne har feil fall.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i eldre del av laftet tømmer og tilbygg av bindingsverk.
Iht. tegning er tømmervegger foret ut med 7 cm isolasjon utvendig og 5 cm innvendig.
Liggende trekledning utvendig.
Vindskier av tre.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Eier opplyser: Det er observert sagspon/sagflis(eller liknende)/mose (?)/barnnåler m.m. i sprekker i laften, samt mellom laft, men det er ikke gjort noen videre utredning om hva dette er. Eier påpeker at det har vært slik siden innflytting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råteskade i vindski der takrenne heller feil vei.
Det er oppsprekte skjøter, avflasset maling på hjørnekasser og råte i enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utvendig kledning og vindskier må gås over og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i kledning.



Vindski med råteskade, midlertidig beskyttet med stålplate av eier.

Tilstandsrapport



Hjørneakse med avflasket maling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegg under skråtak) med innvendig tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er svanke (nedbøyning) på takkonstruksjon i overgang tilbygg og eldre del.

Møneloft har begrenset ventilering og isolasjon er lagt inntil undertaket. På kneloft er flere isolasjonsplater tatt vekk og det er råteskade i eldre undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Svanke i takkonstruksjon kan være fra tilbyggingsår, men bør holdes under oppsikt, ved skifte av taktekking bør det rettes opp.

Møneloft må ventileres og det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å unngå fare for kondens og fuktskader. Isolasjonsplater må legges på plass, så ikke varm luft stiger opp på loft, som kan forårsake kondens og fuktskader.

Råte i eldre undertak er vurdert til å være fra før tilbygg og det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er svanke (nedbøyning) på takflate.



Isolasjon er lagt inntil undertaket på møneloft.



Isolasjon må legges på plass.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass. Vindu med isolerglass datert 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er utvendig manglende vedlikehold og skader på flere vinduer. Soveroms vindu sør har punktert glass. Vannbrettbeslag under vinduer er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vinduer har manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport



Soveromsvindu med punktert glass.

TG 2 Dører

Ytterdør med sidefelt og 2-lags isolerglass til vindfang.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ytterdør med slitasje og noe utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuell markise.
Fundamentert til vegg og støpte søyler.
Tilgang fra stue og hage.

Frittliggende platting med spaltegulv, fundamentert til støpte søyler og steiner, det er noen løse bord som bør festes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.
Rekkverk har manglende vedlikehold.
Det er ikke rekkverk på platting, dette er i utgangspunktet et krav når platting er over 0,5 m til bakkenivå, i dette tilfellet er kun deler av platting over 0,5 m og vurdert som mindre avvik, det anbefales likevel for rekkverk for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Toppbord på rekkverk må behandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toppbord på rekkverk må behandles.



Frittliggende platting.

TG 2 Utvendige trapper - til inngangsparti

Støpt trapp med avsatser/platting fra hage til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fliser på trapp og avsatser/platting er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støpt trapp og avsatser/platting må utbedres med puss eller fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp og avsatser/platting til inngangsparti.

! TG 3 Utvendige trapper - til veranda

Tretrapp til veranda fra hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til veranda.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av tregulv.

Vegger er i hovedsak av tømmer, trepanel og malte eller tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

I vindfang er det løse trelemmer over fliser, fliser er ikke inspiseret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater med gjenstående listing flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer av flere overflater og gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Fliser under trelemmer i vindfang bør inspiseres og eventuelt utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gjenstående listing.



Falmet tregulv.



Slitasje på eldre tregulv.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er registrert større skjevheter på gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter på gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredje 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, som er utbedret med elementpipe gjennom yttertak. Tilkoblet peis med innsats.

Eier opplyser at det ble påvist beksot i pipe og at det ble utført fresing øverst i 2024 og at tidligere eier har fjernet en sidevegg og noen mursteiner på pipe.

Iht. NRBR er siste feiing utført 6.5.2025, skorstein kontrollert fra tak og 3.9.2024 med anmerkning Beksot i skorsteinen.

Siste tilsyn utført 6.9.2021, med følgende avvik:

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er ikke montert takstige på taket. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Under tilsynet oppdaget vi huller i skorstein etter tidligere ildsteder. Hullene er ikke forskriftsmessig tettet.

Vurdering er delvis på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpne avvik fra tilsyn i rapport fra NRBR.

Pipe på kjøkken er det fjernet mursteiner.

Trevegg mot pipe på kjøkken/stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. avvik fra rapporten er takstige montert, ukjent om hull i skorstein er utbedret.

Pipe på kjøkken må ferdigstilles forskriftsmessig, vegg med trepanel mot pipe må fjernes, da alle fire sider på teglsteinspiser skal være synlige.

Det må foretas utbedringer og det anbefales nytt tilsyn etter utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe er utbedret elementer gjennom tak på møneloft.

Tilstandsrapport



Pipe på kjøkken.

Kryp Kjeller

Krypkjeller under boligen med utvendig tilgang. Kjelleren har vegger av støp og lettklinkerblokker, bjelkelag med åpen isolasjon, trepanel og eldre stubbloft, grunn er av fjell og jordmasser. Ventilert med åpninger.

Eier opplyser at ved høy luftfuktighet og regnvær over lengre perioder har det tidvis vært fukt og samlet seg litt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råde eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist fukt flere steder i kjeller, både som saltutslag på vegger, stående vann i fordypninger, synlige fuktmerker og fuktmåling opp til ca. 23 %, som er over grensen til skadelig fukt.

Det er manglende isolasjon flere steder i bjelkelag.

Provisoriske understøttelse mot bjelkelag.

Isolasjon med plast må unngås i kjeller.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råde og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Krypkjeller må inspiseres nøye og skadet treverk må skiftes. Støpt plate og tetting mot inngangsdør/vindfang bør undersøkes nærmere, som kan være en medvirkende årsak til fuktmerker på gulvspan.

Det må gjøres tiltak mot fukt, om mulig bør det utføres utvendig fuksikring/drenering, vurdert under "Drenering" og "Terrengforhold", dette kan være utfordrende grunnet terrenget.

Det anbefales å dekke til grunn med plast eller vintermatter, for å hindre fukt fra grunn og utligne temperatur forskjell ute og inne, som kan føre til kondens problemer, samt opprettholde god ventilasjon, eventuelt kan det også etableres fuktstyrt avfukter.

Krypkjellere må betegnes som en risikokonstruksjon og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i bjelkelag.



Påvist skadelig fukt i bjelker ved fuktmåling.



Synlige fuktmerker og sopp under gulvspan.

Innvendige trapper

Tretrapp til loftetasje.

Innvendige dører

Eldre tredører og trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende dørvrider.

TG 2 Andre innvendige forhold - skadedyr

Eier opplyser at det har vært sporadisk muselort inne og det har blitt tatt mus i krypkjeller og kneloft vinter 2024. (Se egenerklæring)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært observert mus inne i bygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for holde mus ute av boligen, da denne aktiviteten kan forårsake skader og lukt i konstruksjon/bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra ukjent alder.

Det er vurdert av våtrommet er fra tilbyggingsår ca. 1988.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Eier har beskrevet flere feil og mangler på våtrommet, bl.a. sluk med lekkasje, råte/sopp i vegg og at dagens eier har fjernet to delevegger på rommet, lagt flis der disse var festet, samt installert dusjkabinett, det var ingen tegn til membran/tettesjikt ved dette arbeidet.

På grunnlag av registrerte avvik og opplysninger, må våtrommet helrenoveres, inntil dette blir gjort må det opprettholdes dusjing i kabinett.



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og malt trepanel 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.
- Det er avvik:

Det er ikke montert taklister.

Det er lagt inn fliser der det tidligere var festet vegg.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i hjørner og i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at våtrommet helrenoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende taklister.



Manglende elastisk fugemasse i overgang vegg/gulv.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og gulvvarme, ut fra observert termostat.
Det er fall mot sluk.
Det er målt ca. 15 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 at noen fliser har bom (hulrom under).

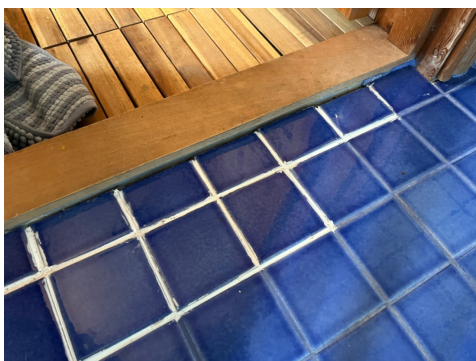
Flere gulvfliser er festet med fugemasse og har større sprang (høydeforskjell), med bom og enkelte er delvis løse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes at våtrommet helrenoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fliser med "bom" og "sprang" ved terskel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.
Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Eier opplyser at ved flislegging på felt der det var vegger, var det ikke synlig membran.

Eier opplyser at det kan komme vann til krypkjeller ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er vurdert at det ikke er tilfredsstillende tettesjikt og sluk ikke fungerer til sin hensikt, når det lekker ned til krypkjeller.

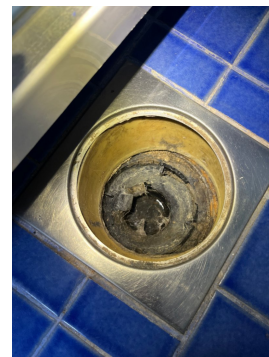
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Grunnet påviste avvik og alder må det påregnes at membran/tettesjikt skiftes innen kort tid, inntil dette er gjort må det opprettholdes dusjing i kabinett, men vær klar over risiko for vannskader ved en lekkasje.

Kostnadsestimat er satt for renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk under kabinett,

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av trebenk med bolleservant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Toalett har riss i emaljen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke nødvendig med hulltaking da det er åpent bjelkelag til sluk i krypkjeller, fuktmåling er foretatt der.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Fuktmåling i bjelkelag ved sluk ble det målt ca. 19 %, som er i grenseland til skadelig fukt, i tillegg er det påvist råteskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling viste i grenseland til skadelig fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med flislagt benkeplate, skap med profilerte og glatte fronter.
Komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere fliser har sprekker og er delvis løse.
Det drypper fra kran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av innredning.
Kran må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkkeninnredning.



Sprekker i fliser.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.
Stoppekran er plassert kjeller.

Vurdering av avvik:

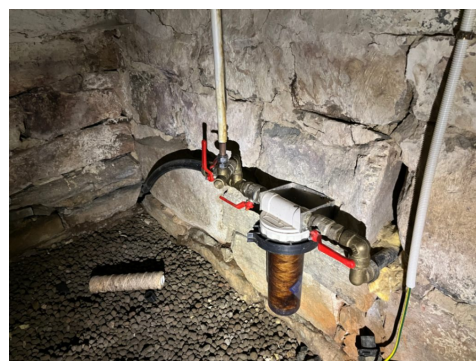
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberør 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran med filer i krypkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Ukjent alder på avløpsrør.
Stakeluker i kjeller, vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakum, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vakumventil.



Avløpsrør med stakeluke.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilasjon på soverom, stuer og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter med direkte el-tilkobling er plassert i krypkjeller.

Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på Boligmappa.no.

Lekkasje er utbedret etter befaring, iht. rørlegger.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereider.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Inntaksikringer på møneloft.

Eier opplyser at ST Elektro monterte ny kurs til varmtvannsbereider, byttet noen sikringer i 2024.

Det foreligger el-dokumentasjon for arbeid utført i 2024 på Boligmappa.no.

Eier opplyser at det er en eksponert ledning på bad og at tidligere eier har installert ventilasjonsvifte på bad.

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.
1988 Det kan ikke sies sikkert at hele anlegget ble skiftet ved tilbygg, men store deler.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Vifte på bad er installert av tidligere eier.
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 2024 på Boligmappa.no.

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



Løs ledning til lampe på bad.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja



Vifte på bad er montert av tidligere eier.

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?

Ja På grunnlag av vifte på bad er tilkoblet av ufaglært, observert løse ledninger på bad og kjøkken, er det gitt TG3, samt at deler av anlegget er fra ukjent alder og at det ikke foreligger dokumentasjon for hele anlegget, 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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Det er brannslukningsapparat datert 2024.
Røykvarslere i hver etasje.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

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



Synlig grunnmursplast.



Saltutslag på vegg i krypkjeller er tegn til at fuktsikring/drenering har begrenset effekt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av bl.a. fjell etter observasjoner i krypkjeller.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuktsikring er fra tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fukt i krypkjeller med tilslag av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Om mulig bør det foretas fuktsikring av grunnmur og utbedre drenering, dette kan være utfordrende flere steder da det er skrånet fjell i dagen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt mur.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er flere forstøtningsmurer ved bygning.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av murer har skjevheter og heller delvis innover.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer bør rettes med riktig helling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur.

Tilstandsrapport

! TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i et skrånet terreng, der det heller mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Om mulig bør det foretas terrengjustering, dette kan være utfordrende da det er fjell i dagen og tiliggende vei.

Ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengnet heller mot bygning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Ukjent alder, det kan være eldre ledningsnett.

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.

Anbefalt brukstid for PE-rør 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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

1999

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Enkelgarasje med underetasje under deler av bygning. Underetasje består av to rom med støpt dekke, vegger av lettklinkerblokker, som er delvis kledd utvendig med bruddskifter og trekledning, himling har trepanel i et rom og åpent nedføret himling i det andre rommet, tilgang med to-fløyet tredør fra hage. 1.etasje har elementdekke med påstøp, åpne bindingsverksvegger med utvendig vindtetting og trekledning, åpen saltak konstruksjon teknet med betong takstein, manuell leddport og vinduer. Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har stedvis manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/97 m²

Enebolig: Vindfang, Bad/vaskerom, Stue, Spisestue, Peisstue, Kjøkken, Gang, 2 Soverom, 2 Kott

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 800 000

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

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Klubbeveien 95 ,1950 RØMSKOG 41 m² 1968 1 sov	23-10-2023	1 400 000	1 475 000		1 475 000	35 976
2 Hellenefeltet 22 ,1950 RØMSKOG 100 m² 1988 3 sov	23-10-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	28 000
3 Nylendveien 104 ,1950 RØMSKOG 91 m² 1937 2 sov	24-04-2022	1 990 000	1 990 000		1 990 000	21 868
4 Krokenfeltet 2 ,1950 RØMSKOG 131 m² 1979 3 sov	09-05-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	21 374
5 Skurås 17 ,1950 RØMSKOG 151 m² 1954 3 sov	15-09-2024	2 650 000	2 450 000		2 450 000	16 225
6 Klubbeveien 112 ,1950 RØMSKOG 189 m² 1970 4 sov	19-06-2022	2 500 000	2 500 000		2 500 000	13 228
7 Storveien 200 ,1950 RØMSKOG 176 m² 1971 3 sov	04-05-2025	1 900 000	2 200 000		2 200 000	12 500

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 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Kr. 20 795
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 600 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 1 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 390 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 50 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 340 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 290 000

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. 2 800 000

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

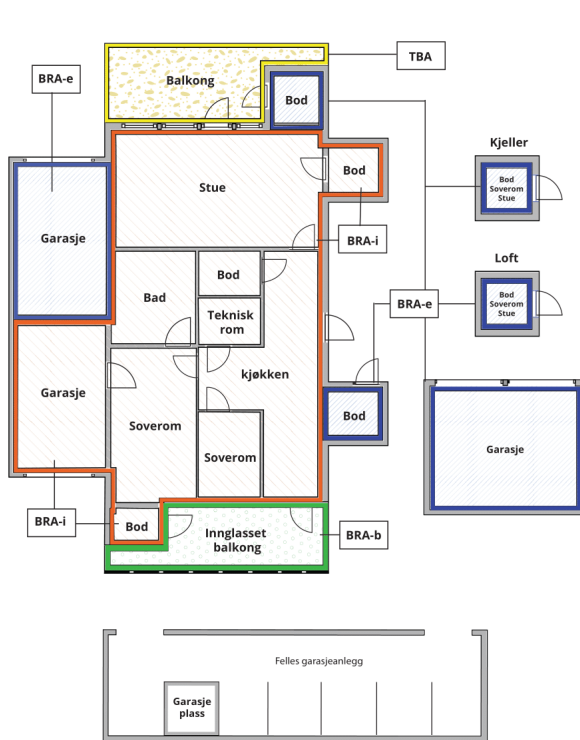
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	70			70			70
Loftetasje	27			27		18	45
SUM	97					18	115
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bad/vaskerom, Stue, Spisestue, Peisestue, Kjøkken		
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kneloft, møneloft og krypkjeller har ikke måleverdig areal. Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,44 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,48 m under skråtak til ca. 2,05 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist komplette 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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg, godkjent av Rømskog Bygningsråd 21.7.1988.
Det er flere endringer på plantegning 1.etasje i forhold til dagens bruk, bl.a. er soverom endret til spisestue, bad og vindfang er flyttet ut i tilbygg og rommene åpnet til peisestue.
Det er ikke fremvist plantegning av loftetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Iht. kommunen.

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

Kommentar: Ny varmtvannsbereider og utekran, utført av Aarstad & Sønner AS.
Eier har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Soverom nord har ikke dagslysflate på minst 10 % av bruksarealet, men pga. vindu tilfredsstiller krav til rømning er dette godkjent.
Soverom har takhøyde på under 2,20 m, ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		33		33	
Underetasje		18		18	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Underetasje		Lagerrom, Lagerrom 2	

Kommentar

Frittstående garasje 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 kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik, underetasje er ikke målsatt.
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 godkjent av Rømskog kommune 21.10.1997.
Enkelte mindre endringer, som bl.a. dør ved port og vindu i gavl er ikke satt inn.
Et rom i underetasje er merket vaskerom/bod.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Iht. kommunen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen er beregnet til ca. 59 m² bruttoareal, iht. dagens forskrift skal garasjer på over 50 m² bruttoareal ha minimum 8,0 m innbyrdes avstand til nærmeste byggverk, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene.
Det skal tillegges at det foreligger tegninger som er godkjent av Rømskog kommune i 1997 og det kan være annet regelverk på byggetidspunktet eller at etasjene er vurdert som to separate brannceller med støpt etasjeskille.
Det bør undersøkes med kommunen om dette er godkjent i forhold til dagens krav.

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	97	0
Garasje	0	51

Kommentar

Garasje

Garasje er S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Alessia Marzano	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	273	26		0	1522 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Storveien 206, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Marzano, Alessia

Kommentar

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt med offentlige grensemerker og areal kan være unøyaktig, iht. matrikkel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et område med spredt bebyggelse, ved Storveien nord på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Uregulert eiendom.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Iht. Aurskog-Høland kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 1.522 m² i et skrånet terreng, der deler av tomta er opparbeidet med bl.a. plen, beplantning, heller og støttemurer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
469 425	2023	Opphør av samboerskap	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	6	Nei
Oppdragsbekreftelse	23.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	22.05.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	10.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	15	Nei
Tidligere salgsdokumenter	18.10.2021	FINN annonse forrige salg.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	10.06.2025	Tegninger bolig, 1988. Tegninger garasje, 1997.	Gjennomgått	4	Nei
Feie- og brannvesen	26.05.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Boligmappa.no	17.06.2025	Dokumentasjon fra elektriker, datert 19.9.2024. Dokumentasjon fra rørlegger, datert 20.8.2024.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	17.06.2025	Lagt til kommentar om det elektriske anlegget og dokumentasjon på Boligmappa.no.
3	20.06.2025	Revidert versjon etter rettelser og opplysninger fra eier, samt oppdatert egenerklæring.

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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FU8416>

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