

Tilstandsrapport



Enebolig



Klubbeveien 103 , 1950 RØMSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 273, bnr. 32

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 13998-1477

Referansenummer: SP2326

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

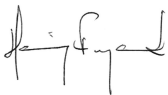
Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig



Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Boligen er tilnærmet helrenovert utført i hovedsak som egeninnstas av dagens eier med unntak av elektro- og rørleggerarbeider.

Eier har dokumentasjon fra elektriker og rørlegger, samt kvitteringer eller FDV dokumentasjon på det meste som er renovert.

I om det foreligger dokumentasjon og arbeider ikke er over 5 år er det gitt TG0 på enkelte overflater eller bygningsdeler.

Deler av renovering har et visst preg av å ikke være fagmessig utført, selv om dette i hovedsak er av estetisk karakter.

Det bemerkes at bygningen er eldre og det forekommer skjevheter, samt at det er registrert fukt og enkelte råteskader i kjeller/krypkjeller.

Grunnet alder på eldre konstruksjoner kan det forekomme skader som ikke er registrert ved befaringen.

Enkelte avvik er grunnet sikkerhet og vurdert etter dagens krav.

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

Øvrige bygninger, som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur med naturstein.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vinds kier av tre.

Saltak konstruksjon med ark over inngangsparti, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med tilgang til et loft.
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør til entre og enkel ytterdør til krypkjeller.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, fundamentert på støpte søyler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegget og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av behandlet trepanel og villmarkspanel på vegg i stue.
Himlinger er i hovedsak av behandlet trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag, så langt det kan registreres.

Kjellerrom under kjøkken med innvendig tilgang består av en bod.
Kjelleren har støpt plate på mark med sluk, støpte vegger og stubbloft av tre i himling.

Krypkjeller med innvendig tilgang fra kjellerrom.

Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling, fjell og jordmasser på grunn.

Krypkjeller med utvendig tilgang.

Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling, fjell og jordmasser på grunn.

Teglsteinspipe med innlagt stålrør og heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue.

Nyere tretrapp til loftetasje og enkel tretrapp til kjellerrom.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje.

Fliser og trepanel på vegger og behandlet panel med downlights i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Det er benyttet smøremembran bak og under fliser, overgang gulvflis til panelvegg er det usikker løsning på.

Iht. eier.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, håndklevarmere og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk vifte og tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum, induksjonstopp, integrert stekeovn, høyskap, samt frittstående kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og stål.

Synlige avløpsrør av plast.

Varmekabler i entre tilbygg og på bad/vaskerom, iht. observerte termostater og opplysninger fra eier.

Øvrig oppvarming med vedfyring og panelovner.

Nyere varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Det er brannslukningsapparat datert 2006 og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser, etter observasjon i kjellere.

Eier opplyser at det ble drenert og fuktsikret under terrasse og på vegg mot kjellerdør i 2021.

Eier opplyser at grunnmur ble isolert utvendig i 2021.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ligger i et skrånet terreng som er planert og skrånet fjell i dagen.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger udatert tegning av tilbygg.

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger eller dokumenter som viser at tiltaket er søkt og godkjent.

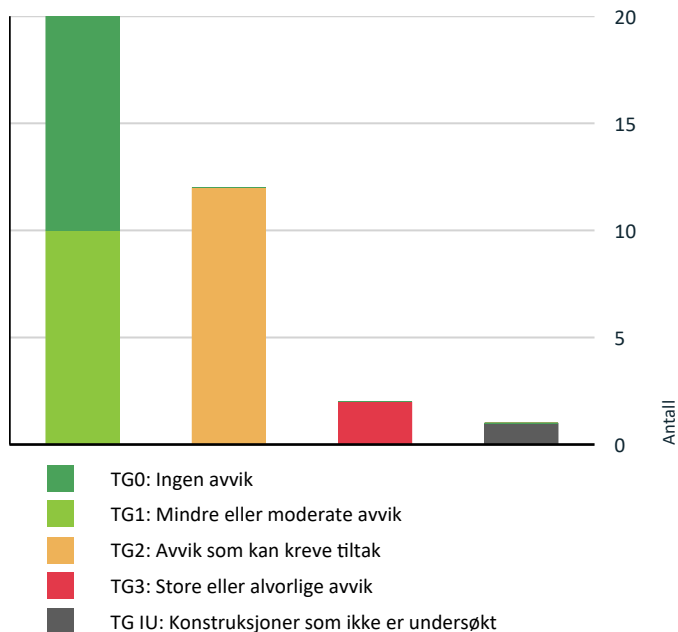
Det må undersøkes med kommunen om garasjen er godkjent eller eventuelt søke godkjenning.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

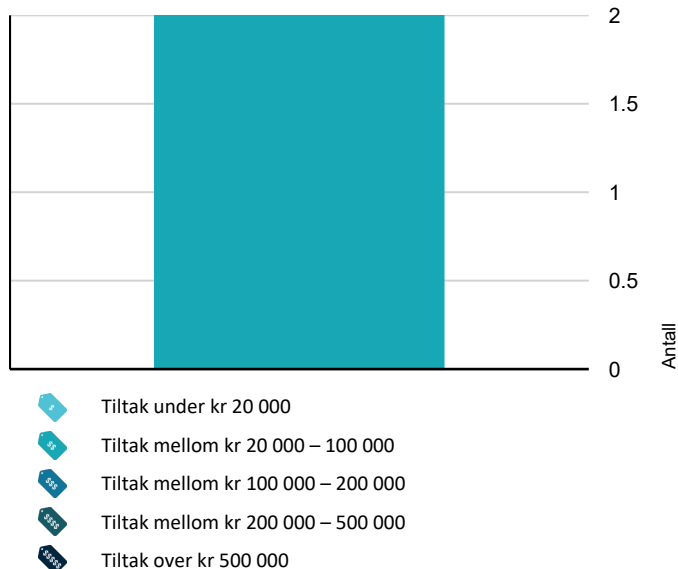
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Iht. revidert forskrift gjeldene fra 1.1.2026 krever Fremtind ikke at det opprettes nye rapporter for oppdrag fra 2025, som skal ferdigstilles eller oppdateres fremover. Årsaken er at det ikke stilles strengere krav til innholdet i tilstandsrapporten i den reviderte forskriften.

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Eier er informert om at det kan føre til at deler av rapporten, som omhandler berørte punkter kan bli underkjent.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Kryp kjeller med innvendig tilgang [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller med utvendig tilgang [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bolig og eldre uthus som er revet.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Eldre bolig med 1-1/2 etasje og et uinnredet kjellerrom. Boligen er benyttet som fritidsbolig, men er registrert som enebolig.
1.etasje med inntrukket inngangsparti består av entre, gang med trapp, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Loftetasje består av trapperom og to soverom.
Oppvarming med varmekabler i entre tilbygg og på bad/vaskerom.
Det er offentlig innlagt vann og avløp.
Boligen har oppgradert standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg med inngangsparti og bad. Ukjent utførende.
2016	Oppgradering	Lagt inn stålrør i pipe av forrige eier, årstall er usikkert.
2020	Oppgradering	Montert ny peisovn, utført av Aurskog ovn og Pipeservice, iht. dokumentasjon.
2021	Oppgradering	Nye vinduer. Etterisolert med ny utvendig kledning. Ny takteking og nytt pipebeslag. Drenert og isolert under terrasse mot vegg. Isolert vannledning. Utført som egeninnsats.
2024	Oppgradering	Helrenovert bad/vaskerom inkludert sluk, utført som egeninnsats. Sprengt bort fjell og planert, delvis av Rød fjellboring og egeninnsats.
2025	Oppgradering	Innvendig røranlegg skiftet, utført av Aarstad & Sønner AS. Elektrisk anlegg oppgradert, utført av Gardemoen Elektro.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2021.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Type undertak er ikke kjent.

Tekking begrenset besiktiget fra bakkenivå da taket er snødekt og det er ikke hensiktsmessig eller forsvarlig å bevege seg på taket.
Vurdering er på bakgrunn av type tekking og alder.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson når taket er snøfritt og under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.
Det er forutsatt at stigetrinn er festet iht. leverandørens beskrivelser.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav TEK-17 beskriver: "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere for å hindre at snø og is raser ned fra taket, noe som kan medføre fare for personskader eller skade på eiendom, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet.



Snødekt tak med stigetrinn til pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vinds kier av tre.
Det er enkelte underliggere som ikke er kappet.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Eier opplyser at yttervegger ble etterisolert, vindtettet og nye kledning i 2021.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon med ark over inngangsparti, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) med tilgang til et loft. Det anbefales tilgang til kneloft som ikke har luke for inspeksjon.
Møneloft begrenset inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.



Ventilering av møneloft med spalte ned til takfot.

TG 0 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på glass: 2018, 2020 og 2021.

Vinduer ble skiftet i 2021, iht. eier.

Noe byggeskum rester på enkelte vinduer.

TG 1 Dører

Hovedytterdør til entre og enkel ytterdør til krypkjeller.

Hovedytterdør ble skiftet i 2021, iht. eier.



Ytterdør til kjeller.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, fundamentert på støpte søyler.

Begrenset inspisert grunnet snødekke.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av behandlet trepanel og villmarkspanel på vegg i stue.
Himlinger er i hovedsak av behandlet trepanel.

Innvendige overflater er renovert av dagens eier.
Deler av renovering har et visst preg av å ikke være faglig utført, selv om dette i hovedsak er av estetisk karakter.
Enkelte løse eller manglende lister.
Overflater i kjeller er vurdert under "Rom under terreng".

TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag, så langt det kan registreres.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger etasjeskillere.
Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille og andre konstruksjonselementer.
Dette er forholdsvis normalt i eldre hus og det er ingen tegn som tilsier setninger eller bevegelser.
Bjelkelag er for øvrig vurdert under punkt "Rom under terreng" og "Krypkjeller".

TG 2 Radon

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

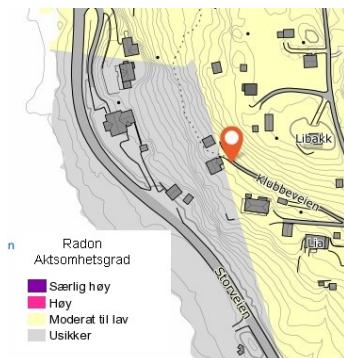
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som kan ved påvirkning over lengre tid øke risikoen for lungekreft.
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



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

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med innlagt stålrør og heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovn i stue.
Det ble lagt inn stålrør i pipe etter pipebrann, ukjent årstall, iht. forrige eiers egenerklæring.
Vedovn ble installert i 2020, iht. dokumentasjon fra firma.

Iht. NRBR er siste feiing utført 4.9.2024, siste tilsyn er ikke oppgitt.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under kjøkken med innvendig tilgang består av en bod.
Kjelleren har støpt plate på mark med sluk, støpte vegger og stubbloft av tre i himling.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.
Fuktmåling i himling viste ca. 13 %, som er normalt.
Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist råte i en bjelke ved murvegg mot sør.
Enkelte mindre saltutslag og fuktmerker i nedkant på vegg.

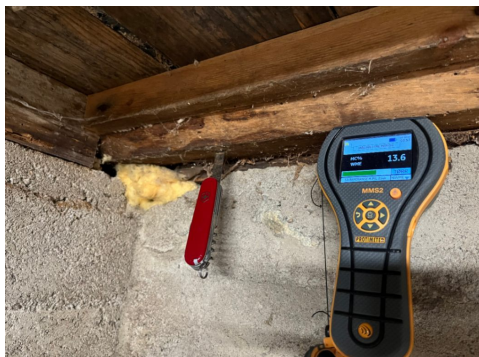
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Andre tiltak:

Råteskadet bjelke og skadet treverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen.
Det er ikke målt fukt i område med råte og det kan være eldre skade, men det bør likevel følges med på.
Om mulig bør ventilering utbedres.
Saltutslag og fuktmerker bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på konstruksjonen, samt økt risiko for mugg- og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i bjelke, fuktmåling viste normale verdier.



Påvist råte og målt skadelig fukt i bjelke.

Kryp Kjeller med innvendig tilgang

Kryp Kjeller med innvendig tilgang fra kjellerrom.
Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling, fjell og jordmasser på grunn.

Eldre kryptjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryptjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er påvist råte i bjelke og stubbloft i hjørne mot nord/øst.
Det ble målt opp til ca. 33 % fukt i dette område og ca. 17-20 % fukt i øvrige deler av stubbloft, som er over grensen for skadelig fukt.

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

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

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Skadet treverk må skiftes.

Råteskadet bjelke og skadet treverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen.
Det bør samtidig gjøre nærmere undersøkelser av kryptjeller for eventuelt flere skader som ikke ble oppdaget ved befaringen.

Det anbefales å dekke til grunn med plast eller vintermatter, for å hindre fukt fra grunn og utlignende temperatur forskjell ute og inne som kan minske kondens problemer og fuktskader, samt opprettholde god ventilasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på konstruksjonen, samt økt risiko for mugg- og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i stubbloft.



Kryp Kjeller mot nord/øst.

Kryp Kjeller med utvendig tilgang

Kryp Kjeller med utvendig tilgang.
Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling, fjell- og jordmasser på grunn.

Fuktmålinger viste opp til ca. 16 %, som er tilnærmet normalt i en kryptjeller.

Det er ikke registrert skader eller unormale forhold, men med tanke på skader i øvrige kjellere bør det undersøkes nærmere om det kan være skader som ikke ble oppdaget på befaringstidspunktet.

Eldre kryptjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

Varm og fuktig luft stiger fra grunnen og kan forårsake kondens. En fuktsperre mot grunnen vil kunne redusere denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales å dekke til grunnen med plast eller vintermatter for å hindre fukt fra grunnen og utligne temperaturforskjeller mellom ute og inne, noe som kan redusere kondensproblemer og fuktskader.

Det er også viktig å opprettholde god ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risikoen for mugg- og råteskader.



Fuktmålinger viste normale verdier.



Krypkjeller med utvendig tilgang.

TG 1 Innvendige trapper

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

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til et soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon. Hvis tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør eller karm.



Dør bør justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje.

Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2024, utført som egeninnsats med unntak av røropplegg og elektrisk anlegg.

Våtrommet blir vurdert ut fra dagens tekniske forskrifter.

Det foreligger produkt dokumentasjon for enkelte innretninger og utstyr, iht. eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel på vegger og behandlet panel med downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel med gulvlister på vegger er ført ned til flisgulv og kan bli utsatt for fukt ved lekkasje eller bruksvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved bruk av trepanel på "tørre" veggsoner er det normalt at det benyttes en sokkel med flis eller belegg for å beskytte veggmaterialer mot fukt.

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes eller erstattes med egnet materiale i våtsoner for å unngå fuktskader på konstruksjonen ved lekkasje eller bruksvann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko skader på veggkonstruksjonen.

Ses i sammenheng med "membran og tettesjikt".



Trepanel og gulvlist er ført ned til gulvfliser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til flis ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist andre avvik:

Krav til fall er ikke iht. dagens krav, det er ca. 10 mm fra gulv ved terskel til slukant, kravet er 25 mm.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell 80 cm ut fra sluk, kravet er 16 mm.

Det er registrert enkelte flate partier i dusjsone.

Flisleggingen er ikke fagmessig utført med varierende bredde på fuger og enkelte sprang (høydeforskjeller) på flisene.

Konsekvens/tiltak

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

Det er vurdert at vann vil bli ledet til sluk ved en eventuell lekkasje, som en ekstra sikkerhet kan det monteres sensor for lekkasjestopper.

Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at vann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. Varierende bredde på fuger er et estetisk avvik og ikke behov for tiltak.



Varierende bredder på fuger.



Sprang på fliser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Det er benyttet smøremembran bak og under fliser, overgang gulvflis til panelvegg er det usikker løsning på.

Iht. eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på legging av membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Overgangen fra gulvflis til trepanel med gulvlist har ukjent utførelse, og det er ikke mulig å verifisere om membranen er ført minst 5 cm opp på vegg, slik dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Tiltak:

Det bør undersøkes om membranen er ført opp minst 5 cm på vegg, og at den ikke er perforert av spiker gjennom gulvlisten.

Dersom dette ikke kan verifiseres, bør det fremskaffes dokumentasjon som viser at overgangen er korrekt utført.

Kan ikke overgangen verifiseres eller det ikke foreligger dokumentasjon, må overgangen utbedres for å unngå fuktskader ved en lekkasje.

Manglende eller feil utført membran i denne overgangen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Overgang gulv/vegg har usikker løsning.



Sluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, håndklevarmere og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk vifte og tilluft under dørbblad.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og ikke vært i bruk, eier ser ikke hensikt med at det blir foretatt hulltaking. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Når badet blir tatt i bruk, bør det foretas hulltaking og kontroll av veggkonstruksjon om det kan være fukt, som kommer fra en eventuelle lekkasje.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum, induksjonstopp, integrert stekeovn, høyskap, samt frittstående kjøleskap.

Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt, som er et krav i dag.

Iom kjøkkeninnredning står på samme sted som tidligere og det ikke er lagt inn ny komfyrkurs er det ikke et krav, men det anbefales for å redusere fuktskader ved lekkasje og for å hindre komfyrbranner. Noen forsikringsselskaper gir rabatt på forsikringspremien dersom godkjent komfyrvakt er installert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og stål.

Stoppekran i kjeller.

Eier opplyser at røranlegget er skiftet av rørleggerfirma.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

! TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Eier opplyser at røranlegget er skiftet av rørleggerfirma.

Det er observert takhatt på tilbygg, vurdert at dette er for avløpslufting, selv om dette ikke kan stadfestes.

Det er åpent avløpsrør i kjeller, det er vurdert at staking av avløp kan foretas herfra.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med aktiv lufting med vinduer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke installert ventiler i rom for varig opphold, som soverom, kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom for varig opphold, som soverom, kjøkken og stue, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for muggdannelse og fuktskader, samt redusert bokomfort.



Mangelfull ventilasjon i bl.a. soverom

TG 1 Varmesentral

Varmekabler i entre tilbygg og på bad/vaskerom, iht. observerte termostater og opplysninger fra eier.

Øvrig oppvarming med vedfyring og panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Ukjent alder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Skiftet eller oppgradert el-anlegg av Gardemoen Elektro AS i 2025.

EL-sjekk av bolig og tilkobling av sikringsskap.

Gå over EL-anlegget i hytta etter kunde har pusset opp, ta stikkprøver. Ta sluttkontroll av sikringsskapet, tilkobling nye kurser og opprette ny kursfortegnelse.

Komfyrkurs gjenbrukes.

Iht. samsvarserklæring datert 12.5.2025.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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



Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er brannslukningsapparat datert 2006 og røykvarslere.

Det skal være minst en detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser, etter observasjon i kjellere.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det ble drenert og fuktsikret under terrasse og på vegg mot kjellerdør i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Øvrige vegger enn det som er beskrevet, er ikke drenert eller fuktsikret. Eier opplyser at det er fjell som hindrer ytterligere drenering/fuktsikring. Det ble observert enkelte symptomer på fukt i kjellere, men det er ikke stadfestet at dette har sammenheng med manglende drenering. Det er manglende tetningslist på grunnmursplast, noe som kan føre til at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og dermed gi økt risiko for fuktskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må etableres tetningslist på grunnmursplast over terreng for å hindre unødig fuktinntrengning i kjellere.

Videre tiltak bør vurderes basert på tilstanden i kjellere, da manglende fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Fjell som hindrer ytterligere drenering/fuktsikring kan medføre at fuktproblemer vedvarer eller forverres over tid.



Synlig fuktsikring av grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur med naturstein.

Eier opplyser at grunnmur ble isolert utvendig i 2021.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Bygningen ligger i et skrånet terreng som er planert og skrånet fjell i dagen.

Deler av terrenget ble sprengt og planert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er fjell i dagen mot grunnmur fra øst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I om deler av terrenget er av fjell er det ikke hensiktsmessig med ytterligere tiltak enn det som er utført.

⚠ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Vannledning ble isolert i 2021 etter at vann hadde frosset, iht. eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/104 m²

Enebolig: Entré, Bad, Kjøkken, Gang, Stue, Trapperom, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Garasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

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, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Klubbeveien 95 ,1950 RØMSKOG 41 m ² 1968 1 sov	23-10-2023	1 400 000	1 475 000		1 475 000	35 976
2 Hellenefeltet 22 ,1950 RØMSKOG 99 m ² 1988 3 sov	23-10-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	28 000
3 Nylendveien 104 ,1950 RØMSKOG 91 m ² 1937 2 sov	24-04-2022	1 990 000	1 990 000		1 990 000	21 868
4 Krokenfeltet 2 ,1950 RØMSKOG 131 m ² 1979 3 sov	09-05-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	21 374
5 Storveien 331 ,1950 RØMSKOG 99 m ² 1960 1 sov	18-06-2025	2 250 000	2 100 000		2 100 000	21 212
6 Klubbeveien 112 ,1950 RØMSKOG 189 m ² 1970 4 sov	19-06-2022	2 500 000	2 500 000		2 500 000	13 228
7 Storveien 200 ,1950 RØMSKOG 134 m ² 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. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	21 111
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 400 000

Garasje

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

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 180 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 700 000
--	------------	------------------

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

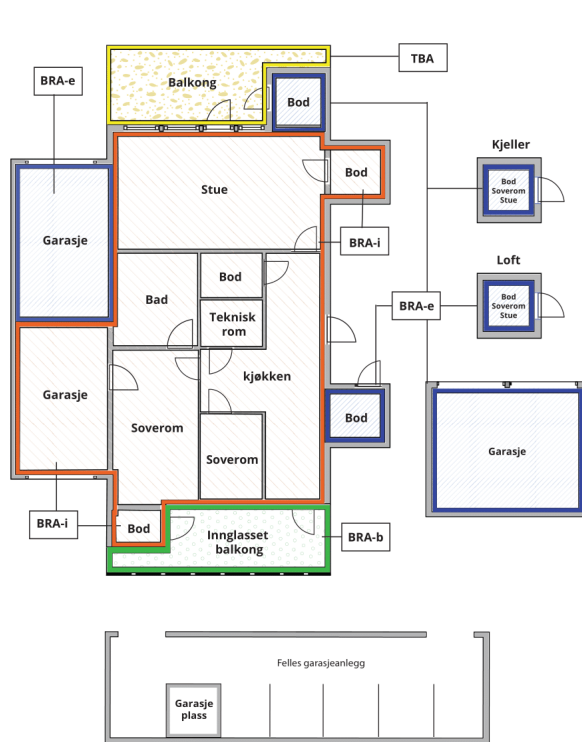
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			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	64			64	12		64
Loftetasje	30			30		5	35
Kjeller u/kjøkken	10			10			10
SUM	104				12	5	109
SUM BRA	104						

Romfordeling

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

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. Krypkjellere er ikke måleverdige da takhøyder er under 1,90 m. Terrasse er ca. oppmålt og definert som Åpent areal (TBA) . Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,29 m til ca. 2,37 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,58 m under skråtak til ca. 2,18 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 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 ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger udatert tegning av tilbygg.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker arbeid og dokumentasjon fra rørlegger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		44		44	

Hems					
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
På hems er gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 27 m².

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forevist tegninger eller dokumenter som viser at tiltaket er søkt og godkjent.
Det må undersøkes med kommunen om garasjen er godkjent eller eventuelt søke godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar: Garasje er oppført som egeninnsats.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

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.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Jan Gunnar Austad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	273	32		0	2754.4 m²	Matrikkel.	Eiet
Adresse Klubbeveien 103, 1950 Rømskog							
Hjemmelshaver Austad, Jan Gunnar 1/2 Stalheim, Kari Johanne 1/2							
Kommentar Iht. Matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Klubbteien i et skogsområde med spredt boligbebyggelse, nord på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Det er ikke fremlagt avtale om veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. kommunen.

Regulering

Uregulert eiendom.
Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.
Iht. kommunen.

Om tomten

Høytliggende eiet tomt med utsikt mot vest, tomte ble betydelig opparbeidet i 2024, der det bl.a. ble sprengt vekk fjell og fylt masser, iht. eier.

Bygninger

Tomte er bebygget med enebolig, dobbelgarasje og uthus.
Eldre garasje/uthus, som vist på sit.kart er revet og det er bygget garasje og uthus i 2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 825 000	2021	Kilde: Eiendomsverdi.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lager.

Byggeår

2025

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Frittstående isolert garasje med hems.

Garasjen har støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet taksteinprofilerte plater, takrenner, nedløp og beslag i metall, snøfangere over porter og dør.

Innvendige overflater av MDF plater på vegger og trepanel i himling, hems med nedfellbar stige har spongulv og trepanel på vegger og himling.

To aluminium leddporter med elektrisk åpner og tredør.

Innlagt strøm med lysarmaturer, 3-fas og sikringsboks.

Normal god standard.

Vedlikehold

Bygningen er tilnærmet ny.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2025

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Frittstående uisolert uthus.

Uthuset har tregulv, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet taksteinprofilerte plater, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Innvendig åpne vegg- og takkonstruksjoner.

Tredør.

Innlagt strøm med lysarmatur.

Normal god standard.

Vedlikehold

Bygningen er tilnærmet ny.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026	Sit.kart, planopplysninger, matrikkel, gebyrer, NRBR m.m.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.01.2026	Udatert tegning av tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.01.2026	Ga opplysninger og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon Elektro	12.05.2025	El-dokumentasjon av Gardemoen Elektro	Gjennomgått	6	Nei
Tidligere salgsdokumenter	27.01.2026	Prospekt fra forrige salg i 2021.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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