

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Steinbyveien 35, 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 271, bnr. 114

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 13998-1458

Referansenummer: ZB5089

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Vertikaldelt del av tomannsbolig over to plan med tilbygget stue over et plan.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Enebolig fremstår med i hovedsak liten bruksslitasje og er meget godt vedlikeholdt.

Registrerte avvik er i hovedsak manglende dokumentasjon på bl.a. våtrom og det elektriske anlegget, enkelte avvik gjelder sikkerhet og er vurdert etter dagens krav.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av grunnmurselementer og lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Taktekkning av betongtakstein.

Undertak av duk, iht. stikkprøver.

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

Takstige til pipe med helbeslag og feieplattform.

Snøfangere over inngangsparti og terrasseseide.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til vindfang.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot nord/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuelle markise.

Delvis overbygget terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuelle markise.

Terrasse mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Fundamentert på blokker, søyler og mark.

Tilgang fra stuer og hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett, laminat og flis.

Vegger er i hovedsak av trepanel og MDF plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og MDF panel.

Uinnredet rom i loftetasje har gulvspon, gips og MDF plater på vegger og åpen himling til undertak.

Etasjeskille av trebjelkelag, støpt plate på mark, så langt det kan observeres.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i stue.

Tilkoblet vedovn i stue.

Åpen lakkert tretrapp til loftetasje.

Profilerte formpressede innerdører, to-fløyet dør med glass til vindfang.

Skyvedørsgarderober og garderobereskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Fliser på vegger og MDF panel med downlights i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett e.l. er under kabinett med et bein plassert på slukrist, det er også sluk på vaskerom med terskelfri tilgang.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med nedfelt servant, speil med sideskap, veggskap, frittstående toalett og dusjkabinett.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Vaskerom.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

MDF plater på vegger og MDF panel i himling.

Vannavstøtende plate bak vask.

Fliser på gulv med sokkel.

Plastsluk med synlig membranmansjett e.l.

Tettesjikt bak vask av vannavstøtende plate.

Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter med flere vitrinedører, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med ukjent kanalføring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Avløpslufting over tak.

Balansert ventilasjonsanlegg i 1.etasje der enheten er plassert på kneloft.

Naturlig ventilasjon i loftetasje.

Legalett luftbåren gulvvarmesystem i vindfang, stue/kjøkken, bad og et soverom ut fra registrerte termostater.

Øvrig oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, panelovner og vedfyring.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på vaskrom, tilkoblet stikkontakt.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i loftetasje.

El-bil lader i garasje.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er nyinnkjøpt brannslukningsapparat.
Røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget er relativt flatt med fall fra bygning.
Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 1.9.2008. Innredet loftsrom er ikke inntegnet.

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 24.4.2009.

Det foreligger tegninger for innbygging av carport, datert 7.3.2012.

Det foreligger tillatelse til innbygging av carport, datert 14.5.2013.

Ferdigattest for innbygging av carport er ikke forevist.

Garasje/bod

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

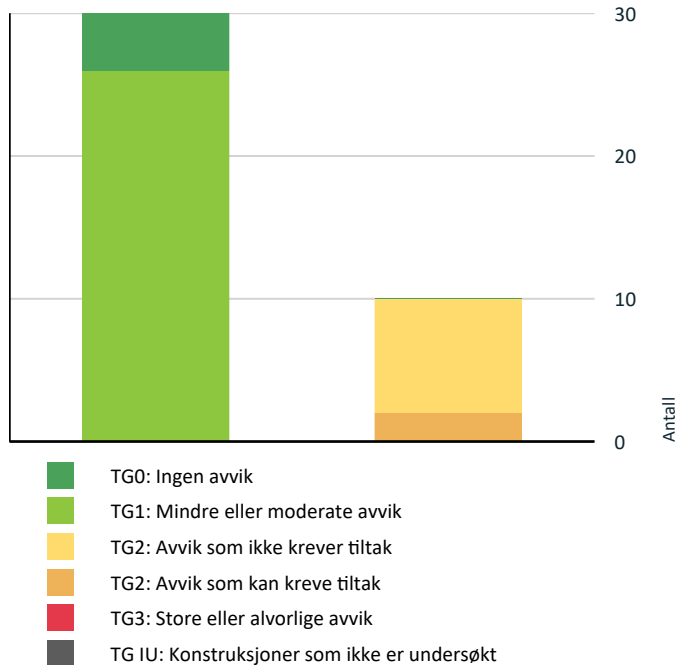
Det foreligger tegninger, datert 31.3.2011, bod i bakkant er ikke inntegnet.

Det foreligger igangsettingstillatelse, datert 7.4.2011.

Det foreligger ferdigattest, datert 30.3.2012.

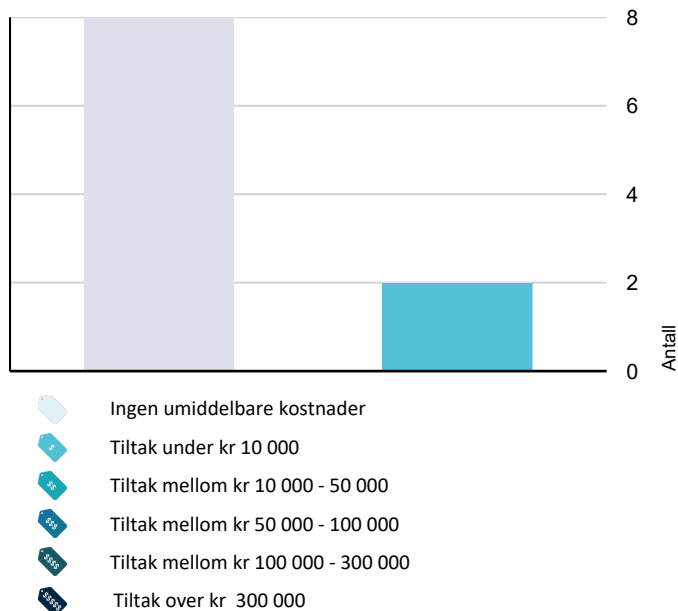
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2009 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

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 ikke tilstede, men har gitt opplysninger pr. telefon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2009

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

Anvendelse
Bolig.

Standard
Vertikaldelt del av tomannsbolig over to plan med tilbygget stue over et plan.
Hovedplanet består av vindfang, to soverom, bad, vaskerom, åpen stue/kjøkken løsning med utgang til sørvendt delvis overbygget terrasse og tilbygget tv-stue med utgang til nord/vest vendt terrasse.
Loftetasje består av loftstue og et uinnredet rom.
Oppvarming består av Legalett gulvvarme system, luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm.
Boligen har en normal standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er meget godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Ombygging.	Innredet loftsrom.
2013	Ombygging.	Tidligere carport/bod er ombygget til stue.
2020	Ny-installasjon.	El-bil lader.
2023	Ny-installasjon.	Luft-til-luft varmepumpe.
Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eier har bodd i boligen siden byggeår.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av duk, iht. stikkprøver.
Besiktiget fra takstige og delvis kneloft.



Betongtakstein og undertaksduk.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag og feieplattform.
Snøfangere over inngangsparti og terrasseside.
Et mindre parti på hovedtak har ikke snøfanger, vurdert til mindre avvik.
Tilbygg har ikke krav om snøfanger grunnet lav takvinkel.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.
Eier opplyser at skadedyrkontroll nylig har utbedret musestoppere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Møneloft har tilgang fra åpen takkonstruksjon i uinnredet rom, ikke inspisert grunnet tilgang.

Tilstandsrapport



Tilgang mønelloft fra uinnredet rom.



Kneloft.

! TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Skade på tetningslist soverom, som bør utbedres. Vurdert til mindre avvik.
Vinduer tv-stue datert 2013, øvrige 2008.



Tetningslist bør skiftes.

! TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til vindfang.
Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass.
Skade på tetningslist terrassedør, som bør utbedres. Vurdert til mindre avvik.
Terrassedør tv-stue datert 2013, øvrige 2008.



Tetningslist bør skiftes.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nord/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuelle markise.
Delvis overbygget terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuelle markise.
Terrasse mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv.
Fundamentert på blokker, søyler og mark.
Tilgang fra stuer og hage.



Terrasser mot sør og vest.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett, laminat og flis.
Vegger er i hovedsak av trepanel og MDF plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og MDF panel.
Uinnredet rom i loftetasje har gulvspon, gips og MDF plater på vegger og åpen himling til undertak.

Det er normale bruksmerker på deler av overflater og noe knirk i gulv stue/kjøkken, vurdert til mindre avvik.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag, støpt plate på mark, så langt det kan observeres.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

I stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom, tilsvarende i loftstue.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er 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:

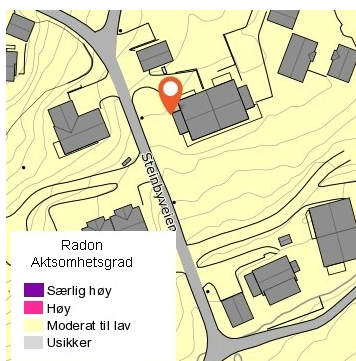
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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 1 Pipe og ildsted

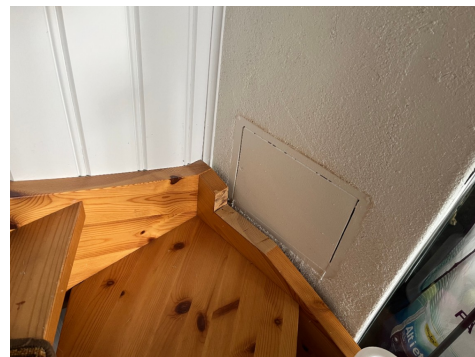
Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i stue.

Tilkoblet vedovn i stue.

Det bemerkes at sotluke er i nærhet til trappevange av trevirke, det skal være minimum 30 cm til brennbart fra sotluke, luke er ikke åpnet for å sjekke om det er montert sotlukestein, som er et brannforebyggende tiltak.

Det er ikke beskrevet avvik i rapport fra NRBR og vurdering er på bakgrunn av denne, men det anbefales at dette undersøkes nærmere.

Iht. NRBR er siste feiing utført 17.10.2024, siste tilsyn er ikke oppgitt, eier opplyser at feier så over pipe og ildsted samtidig med feiing. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.



Det bør undersøkes nærmere om sotluke er godkjent.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen lakkert tretrapp til loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vurdert etter dagens krav.

Krav om håndløpere på hver side i trapp, iht. Byggeforskrifter av 1969.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører, to-fløyet dør med glass til vindfang.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderober og garderobeskap.

Avflasket maling på skap soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad med tilgang til vaskerom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel med downlights i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Gulvet er relativt flatt med noe lokalt fall ved sluk.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist under kabinett og ca. 10 mm til slukrist på vaskerom, som er terskelfritt.

I tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 40 mm, det er ikke kjent om membran er trukket opp på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

Det må opprettholdes dusjing i kabinett grunnet lite fall på gulv, ved en eventuell lekkasje kan vann bli stående og det er da viktig at membran mot dør er trukket opp på terskel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett e.l. er under kabinett med et bein plassert på slukrist, det er også sluk på vaskerom med terskelfri tilgang.

Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel og skru opp beinet på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under kabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med nedfelt servant, speil med sideskap, veggskap, frittstående toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til dusj. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilgang fra bad og gjennomgående fliser i døråpning, det er vurdert at membran under fliser også er gjennomgående. Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

MDF plater på vegger og MDF panel i himling. Vannavstøtende plate bak vask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel. Det er fall mot sluk. Det er målt ca. 10 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.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett e.l. Tettesjikt bak vask av vannavstøtende plate. Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til dusj. Våtsone for gulv er gjennomgående, derfor er fuktmåling på bad vurdert til å være relevant. Øvrige våtsoner på vaskerommet kunne ikke tas grunnet fryser, kjøkkeninnredning og skillevegg til nabo. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter med flere vitrinedører, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Skjøter på benkeplate har svullet noe og det er en mindre sprekke i hjørnet på platetopp. Dette er vurdert til mindre avvik og ikke behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Skjør benkeplate har noe svelling.



Sprekk i hjørne platetopp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på vaskerom.
Stoppekran funksjonstestet ok.
Rørlegger skal montere tettemuffer i benkeskap på kjøkken etter befaring, iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rensepunkter for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør vurdert til å være avløpslufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg i 1.etasje der enheten er plassert på kne loft.

Naturlig ventilasjon i loftetasje.



Ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Legalett luftbåren gulvvarmesystem i vindfang, stue/kjøkken, bad og soverom ut fra registrerte termostater.

Det er inspeksjonsluke til systemet i garderobeskap og under kjøkkenskap, iht.eier.

Det foreligger dokumentasjon av Legalett systemet, det er ikke kjent om det er foretatt service på anlegget.

Øvrig oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, panelovner og vedfyring.

Det foreligger dokumentasjon for varmepumpe, datert 27.10.2023 på Boligmappa.no.

TG 2 Varmtannstank

Varmtannstank på ca. 120 liter er plassert på vaskrom, tilkoblet stikkontakt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtannstank.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i loftetasje.

El-bil lader i garasje.



Sentralstøvsuger.



El-bil lader.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår.
Eier opplyser at det foreligger el-dokumentasjon for el-bil lader og varmpumpe.

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.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

! 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 nyinnkjøpt brannslukningsapparat.
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.klase 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 brannslukkingsutstyr 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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

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

Grunnmur og fundamenter

Hoveddel har grunnmurselementer og tilbygg lettklinkerblokker med støpt plate.
Iht. eier.

Terrengforhold

Terrengtet er relativt flatt med fall fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod



Anvendelse

Biloppstilling og lager.

Byggeår

2011

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Frittstående garasje med tilbygget boder i bakkant.

Garasje-del har støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Aluminium leddport med elektrisk åpner, dør og vinduer og el-bil lader. Innvendig vegger er kledd med OSB plater og det er åpen himling.

Tilbygg med boder har bjelkelag fundamentert på støpte søyler, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

En isolert bod med gulvspon, panelte vegger og himling og en uisolert bod med terrassegulv og åpne vegger/himling.

Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er meget godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/155 m²

Tomannsbolig: Vindfang, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, TV-stue, Loftstue, Uinnredet loft, Trapperom

Andre bygg: Garasje/bod

Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

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 er meget begrenset, som vist under.

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

Steinbyveien 37 (andre halvdel), byggeår 2009, solgt 30.4.2025 kr.2.990.000,-

Steinbyveien 18 A, byggeår 2023, solgt 10.5.2024 kr.3.240.000,-

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Kr. 22 935
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 23 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

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

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 400 000

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Kr. 4 200 000

Garasje/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 420 000

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

Sum teknisk verdi - Garasje/bod Kr. 420 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 620 000

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. 400 000

Beregnet tomteverdi Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 000 000

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

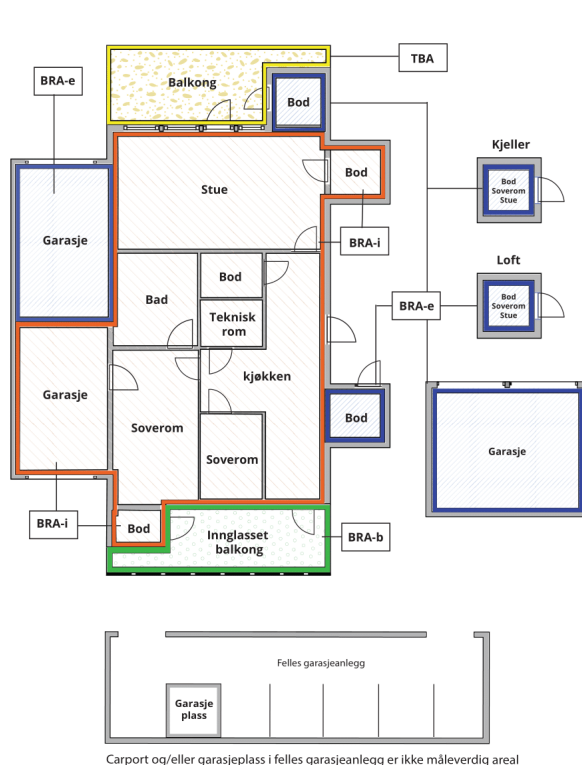
Hva er måleverdig areal?

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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	109			109	77
Loftetasje	46			46	
SUM	155				77
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, TV-stue		
Loftetasje	Loftstue, Uinnredet loftsrom, Trapperom		

Kommentar

Terrasser er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,58 m under skråtak til ca. 2,40 m og åpne himling i uinnredet rom.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 1.9.2008. Innredet loftsrom er ikke inntegnet.

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 24.4.2009.

Det foreligger tegninger for innbygging av carport, datert 7.3.2012.

Det foreligger tillatelse til innbygging av carport, datert 14.5.2013.

Ferdigattest for innbygging av carport er ikke forevist.

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: Montert varmepumpe i 2023, med dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 31.3.2011, bod i bakkant er ikke inntegnet.
Det foreligger igangsettingstillatelse, datert 7.4.2011.
Det foreligger ferdigattest, datert 30.3.2012.

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

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)
Tomannsbolig	136	19
Garasje/bod	0	50

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom er uinnredet loftsrom.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje/bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	271	114		0	1010 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Steinbyveien 35, 1950 Rømskog							
Hjemmelshaver Lien, Inger Marie 1/2 Lien, Kåre Vidar 1/2							
Kommentar Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Steinbyfeltet, sentralt på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1.010 m², som er beliggende i et lett skrånet og planert terreng, betydelig opparbeidet med bl.a. plen, kantstein, heller og beplantning. Singlet innkjøring og parkering.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
834 090	2023	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
30 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	04.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	30.07.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	07.08.2025	Sit.kart, planopplysninger, komm.gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	13	Nei
Tegninger	01.09.2008	Tegninger bolig, datert 1.9.2008. Tegning ombygging, datert 7.3.2012. Tegninger garasje, datert 31.3.2011.	Gjennomgått	10	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	07.08.2025	Ferdigattest bolig, datert 21.4.2009. Ferdigattest garasje, datert 30.3.2012. Tillatelse innbygging av carport, datert 14.5.2013.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	30.07.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Boligmappa.no	07.08.2025	Dokumentasjon montering av varmepumpe, datert 27.10.2023.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon gulvvarme	12.04.2007	Dokumentasjon for Legalett gulvvarme.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	13.08.2025	Versjon 2 gjelder tegning og tillatelse for ombygging av carport.
3	14.08.2025	Mottatt tegning og ferdigattest for garasje.

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/ZB5089>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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