

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Steinbyveien 38, 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 271, bnr. 92

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 13998-1468

Referansenummer: KF2594

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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 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.

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.

 TG 0

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.

 TG 1

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.

 TG 2

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.

 TG 3

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.

 TG IU

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

BYGNING.

Vertikaldelt del av to-mannsbolig over et plan.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Bolig fremstår med liten bruksslitasje og er godt vedlikeholdt. Det er nylig utført utbedringer med grunnmur og terrasse og oppgradert med bl.a. nytt gulv med varmemefolie i stue/kjøkken. Registrerte avvik er forholdsvis mindre og enkelte avvik er iht. 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: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

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

Taktekking av betongtakstein.

Undertak av sutak plater.

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

Takstige til pipe med helbeslag.

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

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

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert på støpte puter med justerbare søylesko.

Elektrisk styrt markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av fliser, parkett og laminat.

Vegger er av MDF plater.

Himlinger er av tak-ess plater.

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

Profilerte formpressede innerdører.

Garderobeskap på et soverom og i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastsluk med delvis synlig membranmansjett i dusjhjørne.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, høyskap med bereder, vegghengt toalett med innebygget sistene, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med forsert styring fra kjøkkenventilator.

Tilluft under dørbblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering i bod.

Synlige avløpsrør av plast.

Vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på møneloft.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, der motorenheten er plassert på møneloft.

Oppvarming skjer med panelovner, varmekabler i entre og bad/vaskerom, varmemefolie i stue/kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i høyskap på bad/vaskerom, tilkoblet stikkontakt.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i innvendig bod.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er brannslukningsapparat datert 2006, selger skal kjøpe inn nytt apparat før salg.

Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygning ligger i et lett skrånet terreng, som er fylt og planert.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	108 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger tegninger datert 16.4.2007.

Det foreligger ferdigattest datert 5.9.2007.

Tilsendt plantegning er speilvendt, et vindu på stort soverom er fjernet og vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Fasadeendringer er i utgangspunktet søknadspliktige, ta kontakt med kommunen om det er behov for søknad.

Garasje/bod

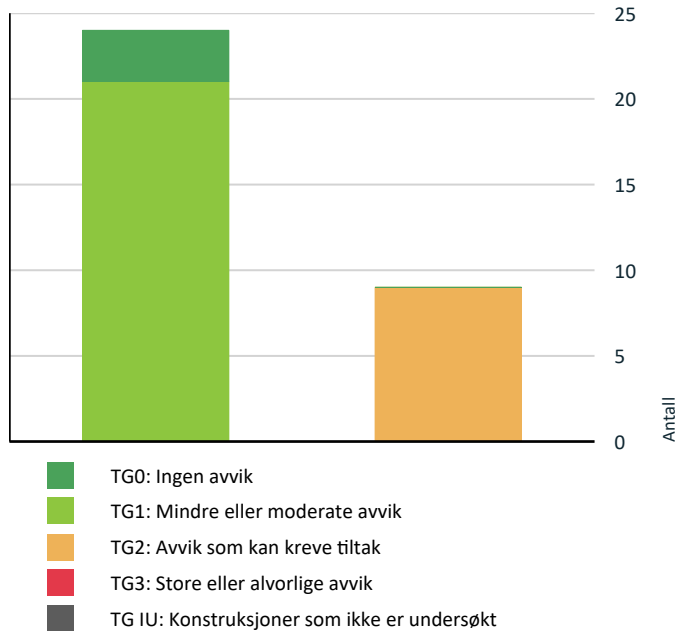
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 16.4.2007.

Det foreligger ferdigattest datert 5.9.2007.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2007 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 97.

Eiendommen selges via fullmakt, i rapporten benevnt som selger.

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

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser markert boenhet.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Vertikaldelt del av to-mannsbolig over et plan.
Planløsningen består av overbygget inngangsparti, entre, to
soverom, bod, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkken løsning med
tilgang til sørvendt terrasse.
Oppvarming består av varmemefolie på stue/kjøkken, varmekabler på
bad og panelovner.
Boligen har en normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Utbedring	Det er lagt nytt gulv i stue/kjøkken med varmemefolie. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.
2020	Utbedring	Ny varmvannsbereder.
2014	Utbedring	Nytt helbeslag på pipe.
Opplysninger gitt av selger.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av sutak plater.
Det er vurdert at taktekking er fra byggeår.
Besiktiget fra tak og møneloft.
Undertak er vurdert under "Takkonstruksjon/Loft".



Mose bør fjernes fra tak.



Takstein med undertak av su-tak plater.

TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 30 cm.
Lofet er begrenset innsisert fra gulv.

Selger har fremvist skaderapport fra 2013 og kvittering for montering av heldekkende pipebeslag etter fuktskjolder på undertaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlig fuktskjolder på undertak flere steder, som kan komme av skaden fra 2013.

Isolasjon ligger inntil undertak enkelte steder.

Fuktmålinger viste normale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaderapport anbefaler nytt pipebeslag og det er fremvist dokumentasjon på at dette er montert.

Det er viktig at loftet blir godt ventilert, spesielt ved takfot der isolasjon ikke må ligge inntil undertaket, da det kan dannes kondens og begrense ventilering, som kan forårsake fuktskader. Isolasjon ved takfot bør justeres.

Kanaler bør ses over så de er godt isolert i hele lengden.

Lofet må holdes under oppsikt, spesielt ved væromslag og store nedbørsmengder.



Tydelige fuktskjolder på undertak.



Isolasjon ligger inntil undertak.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2018.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, datert 2007.

Terrassedør med noe utvendig værslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert på støpte puter med justerbare søylesko.

Elektrisk styrt markise.

Enkelte bord på rekkverk har slitasje.

Tretrapp til terrasse er vurdert til godkjent så lenge den har høyde på under 0,5 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 1 m, så lenge terrassen er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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



Terrasse

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av fliser, parkett og laminat.

Vegger er av MDF plater.

Himlinger er av tak-ess plater.

Det er nylig lagt nytt gulv i stue/kjøkken og overflatebehandlet flere vegger, iht. selger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

I stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 3 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rommet.

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

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon



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 med sotlukestein i soverom.

Det er ikke tilkoblet ildsted.

Eier har fritak for feiing- og tilsynsgebyr. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildstedet igjen skal benyttes, iht. NRBR.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

Dør til soverom tar i karm og enkelte mindre merker og synlig kvister i karmen.

Vurdert til mindre avvik.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på et soverom og i entre.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.

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.



Bad med opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt med noe mindre motfall fra skap til bereder.

I dusjsone er det hovedsakelig fall mot sluk med flatt parti i område mot bereder.

Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved vanntest i dusjsone ble det stående noe vann på område med lite fall.

Ved en eventuell lekkasje vil det kunne samle seg vann under skap med bereder.

Det er enkelte sprang (ujevnheter) på gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Grunnet minimalt fall på gulv utenfor dusjsone er våtrommet utsatt hvis det skulle oppstå en lekkasje.

Det anbefales etablering av lekkasjestopper.

I forhold til teknisk forskrift 97 med veiledning i 2003/2007 § 8-37 punkt 3. Våtrom, sier den følgende: "tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket."

Tilstandsrapport



Måling med laser viste noe motfall på gulv ved berederskap.



Sprang på enkelte gulvfliser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med delvis synlig membranmansjett i dusjhjørne. Membran under og bak fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

I dusjsone er det gjennomføring i vegg for drenering fra tilliggende fordelerskap, uten at det kunne kontrolleres tettheten på denne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må innhentes dokumentasjon.

Gjennomføring bør undersøkes nærmere, ved eventuell utetthet vil det kunne oppstå fuktskade i vegg.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.



Sluk i dusjsone.



Gjennomføring i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, høyskap med bereder, vegghengt toalett med innebygget sistene, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Noe mindre krakelering i servant.

Nylig skiftet dusjdører og dusjhode, iht. selger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Iht. dagens krav og NS-3600 skal de fleste innebygde sisterner ha synlig drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sistene i vegg eller kasse. Drenering består oftest av en mindre spalte på vegg under toalettsskål nede ved gulvet.

Kravet kom for øvrig i 2010 (TEK-10).

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Det er ikke synlig drenering av skjult sisterner.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med forsert styring fra kjøkkenventilator.
Tilluft under dørbled.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke nødvendig med hulltaking da det er åpen tilgang til vegg mot dusjsone fra bod.
Fuktmåling viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Det anbefales komfyrvakt for sikkerhet og lekkasjestopper i kjøkkenbenk for å forhindre vannskader, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet.



Kjøkken.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

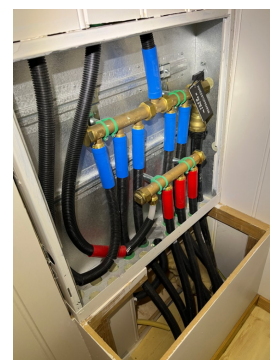
! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering i bod.
Skap med rør fra trekasse har kun drenering fra skap og kan være utsatt ved eventuell lekkasje, uten at dette nødvendigvis er et avvik.



Fordelerskap med stoppekran, funksjonstestet ok.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på møneloft. Selger informerer at det har vært kloakklukt på badet. Det har blitt utført undersøkelser og blitt rengjort vifte og skiftet kondensator i avtrekksmotor, lukten er nå borte. Se ytterligere beskrivelse i kundens egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

Det er viktig at avløpsledningen isoleres på kalde loft, for å hindre kondens og fuktskader.

Installasjoner skal ha nødvendige rensepunkter (stakeluger e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

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



Avløpslufting er ikke ført opp over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, der motorenheten er plassert på møneloft.

Iht. selger er det nylig foretatt rengjøring av vifte, samt skiftet en kondensator.

Det er viktig at kanaler med varmluft isoleres godt for å hindre kondens og fuktskader.

Ses i sammenheng med "Takonstruksjon/loft".



Avtrekksmotor på møneloft.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming skjer med panelovner, varmekabler i entre og bad/vaskerom, varmefolie i stue/kjøkken.

Varmefolie montert i 2025.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i høyskap på bad/vaskerom, tilkoblet stikkontakt.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det kunne ikke observeres understøttelse foruten dobbel plate i bunn, beredere må være godt understøttet så de ikke faller ned og forårsaker skader.

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 må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

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



Varmtvannsbereder.

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i innvendig bod.



Sentralstøvsuger.

! 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 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 entre.

Det foreligger samsvarserklæring for sikringsskap med innmat.
Det er nylig lagt varmemefolie, flyttet noen el-punkter i forbindelse med fjerning av vegg mellom stue og kjøkken.
Arbeid utført av Aurskog Elektriske, selger skal innhente dokumentasjon.

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.
2007
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

Selger skal innhente dokumentasjon.

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, jmfør 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 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.

Tilstandsrapport

Det er brannslukningsapparat datert 2006, selger skal kjøpe inn nytt apparat før salg.
Røykvarsler.

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

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

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



Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdert ut fra byggeår og alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Iht. selger.



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.
Selger bekrefter at det er drenerende masser.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Grunnmur mot sør er nylig utbedret.



Terrengforhold

Bygning ligger i et lett skrånet terreng, som er fylt og planert.

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

2007

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Halvpart av dobbelgarasje med bod.

Garasjen har støpt dekke, bod har gulvbelegg, vegger i trekonstruksjoner med utvendig stående kledning, saltak konstruksjon tekket med takstein. Innvendige vegger og himling av trepanel og åpne konstruksjoner. Leddport av tre med motorisert åpner, dør og vinduer.

Vedlikehold

Garasjen har et godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/85 m²

Tomannsbolig: Entré, 2 Soverom, Bod,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje/bod

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Det er begrenset med sammenlignbare eiendommer og vurdering er etter skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Steinbyveien 18 A ,1950 RØMSKOG 75 m ² 2023 2 sov	09-05-2024	3 290 000	3 240 000		3 240 000	40 000
2 Haukeneslia 59 ,1950 RØMSKOG 121 m ² 2019 3 sov	14-04-2024	3 590 000	3 525 000		3 525 000	28 427

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, vann/avløp og eiendomsskatt.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Kr. 21 092

Sum Årlige kostnader (Avrundet) **Kr. 21 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 900 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 280 000

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig **Kr. 2 600 000**

Garasje/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 220 000

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

Sum teknisk verdi - Garasje/bod **Kr. 220 000**

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 2 820 000**

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. 300 000

Beregnet tomteverdi **Kr. 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

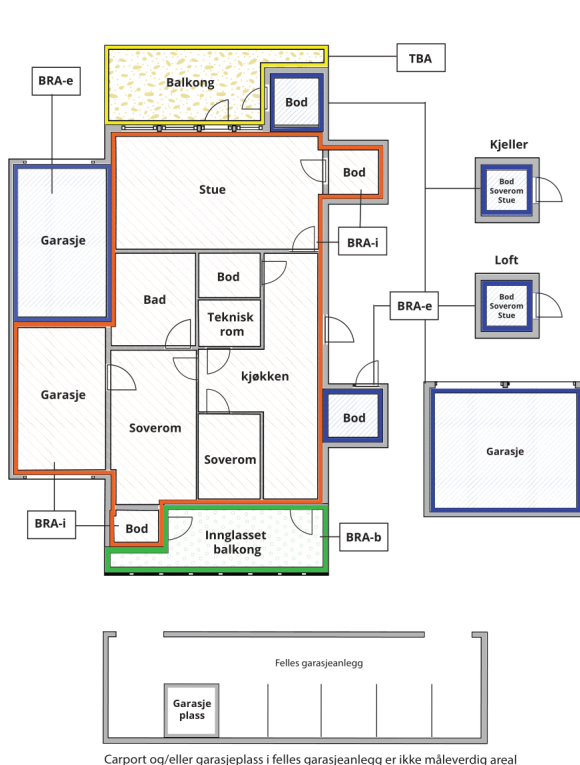
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	85			85	27
SUM	85				27
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse på ca. 19 m² og platting på ca. 8 m² er definert som Åpent areal (TBA) .
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot 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 16.4.2007.
Det foreligger ferdigattest datert 5.9.2007.
Tilsendt plantegning er speilvendt, et vindu på stort soverom er fjernet og vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.
Fasadeendringer er i utgangspunktet søknadspliktige, ta kontakt med kommunen om det er behov for søknad.

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: Det er nylig (2025) utført arbeid i forbindelse med oppretting av grunnmur, vegger og plate.
Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere, iht. selger.
Skiftet bereder, dokumentasjon foreligger.

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)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, 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 målsatte tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 16.4.2007.

Det foreligger ferdigattest datert 5.9.2007.

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	81	4
Garasje/bod	0	23

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom er innvendig bod.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje/bod

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	271	92		0	439 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Steinbyveien 38, 1950 Rømskog							
Hjemmelshaver							
Sletten, Kate Synøve							

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.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 439 m², som er planert fylling i et lett skrånet terreng med utsikt mot sør/øst.
Tomta er opparbeidet med beplantning og singlet grunn.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst skjøte datert 6.2.2017 med rett til garasjeplass og adkomstrett til garasje.
Det medfølger samtidig vedlikeholdsplikt og deling av faste utgifter og kostnader

Iht. matrikkel er det opplyst om forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn etter tidligere skytebane.
Prosesstatus uavklart. Kontakt kommunen om ytterligere opplysninger.

Bygningsmessige forhold

Det har vært setningsskader i grunn med påfølgende skjevheter på grunnmur, vegger, støpt dekke og terrasse.
Dette er nylig utbedret innvendig og utvendig av faglærte.
Eier/selger har dokumentasjon fra håndverkere, bildedokumentasjon og beskrivelse av arbeidene.
Vurdering i rapporten er slik det fremsto på befaringstidspunktet og historikken er ikke beskrevet ytterligere.
Kontakt eier/selger for ytterligere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2025	Utfylt av selger ved fullmakt.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.	17.06.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger.	20.10.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel, NRBR	Gjennomgått	17	Nei
Tegninger	16.04.2007	Tegninger av bolig og garasje.	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	05.09.2007	Ferdigattest to-mannsbolig med garasje.	Gjennomgått	2	Nei
Kundens dokumentasjon	27.10.2025	Dok. fra Floorlift AS, Br. Stenskjær AS og kundens beskrivelser. Skjøte. Dok rørlegger. Skaderapport.	Gjennomgått	28	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	28.10.2025	Versjon 2, med nye opplysninger og dokumentasjon fra selger.
3	29.10.2025	Versjon 3, fjernet forbehold del av garasje, under forutsetninger.
4	05.11.2025	Versjon 4, endret kommentar ang. byggetegninger under Lovligheter, side 20.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/KF2594>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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