



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringshaugveien 12, 1954 SETSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 154, bnr. 96

## Markedsverdi

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 22579-1042

Eiendomsverdi ref nr: KM8003

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: kai tore



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

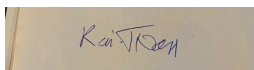
# Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggt teknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

## Rapportansvarlig



Kai Tore Næss

Uavhengig Takstingeniør

kai-tore@outlook.com

995 28 180

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med taksteinformet stålplater. Helheten av taktekkingen er umulig å vurdere pga snø, men av det man kunne se fra bakkenivå kunne ingen avvik observeres. Undertaket er ikke besiktiget.

Takrenner med tilbehør av stålbeslag. Beslag over vannkappe og beslag for gjennomføringer og pipe på taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Veggene er konstruert av bindingverk med stående tømmermannspanel(over-og underliggere). Bord som har blitt værslitt har blitt byttet ut og veggene fremstår som godt vedlikeholdt

Taket er konstruert av sperrer bygd som fagverk  
Innadslående sidehengslet PVC vinduer med mulighet for å åpne vinduer i luftestilling i topp også.

Innvendige sprosser(sprosler i mellom glassene  
Hvitmalt hovedytterdør med glass fra 2024

Terrassedør av PVC i samme stil som vinduer og montert i 2020  
Sammenhengende veranda på to sider av boligen konstruert på piler av betong og videre konstruert av impregneret trevirke. I gavlvegg er det bygget et overbygg og levegg som og ved inngangsparti er det bygget et overbygg

Utvendig trapp er konstruert av impregneret trevirke

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige vegger har i hovedsak overflater av malte plater og malt trepanel

Innvendig himling i 1 etg er i hovedsak utført med himlingsplater med list i mellom langsgående skjøter

Innvendig himling i kjeller etg er i hovedsak utført med trepanel som er malt

Innvendige gulv i begge etg er i hovedsak laminat

Etasjeskillet mellom 1 etg og kjeller er konstruert av bjelkelag.

Gulv i kjeller er betongplate

Pipe fra byggeår av lettklinkerelementer med feieluke i kjeller og ildsted av type Jøtul(svartovn) montert i 1997

I tørre rom er vegger påforet, isolert og det er montert kledning.

Det ble under befaring foretatt fuktmålinger

i et område under trapp som ikke var kledd helt igjen og det ble ikke avdekket unormale forhold

Gulvene i tørre rom i kjeller er utført med tilfarere på betonggulvet, undergulv og laminat. Det ble utført fuktsøk uten at det ble påvist unormale forhold.

I trappegang er det lagt varmemefolie under laminatgulvet.

Vaskerommet er ikke innredet og det ble påvist litt fukt mot yttervegg og litt saltutslag på gulvet

Innvendig trapp konstruert av trevirke med laminat i trinn

Innvendige dører består av noen med 4 speils malte dører og noen glatte dørblad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
2025

Veggene på badet er utført av baderomsplater og himlingen er utført av malt trepanel

Gulvet er utført av vinyl(våtromsbelegg) og utførelsen er utført av fagmann. Belegget er brettet opp langs vegger og under dørterksel samt utført korrekt med klemring i sluk

Synlig vinylbelegg på gulvet med oppbrett langs vegg og under terskel samt korrekt utført i sluk. På veggene er platene tettesjiktet og det kan ikke registreres avvik på disse

Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, Dusjvegger/hjørne

Mekanisk avtrekk i vegg med fuktsensor som avtrekk og spalte under dørblad som tilluft

Hulltaking ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg på ene siden og mot kjøkkeninnredning på andre siden

### Vaskerom

Rommet brukes i dag som bod/teknisk rom/ vaskerom men det er ikke innredet. Det er sluk i gulvet, men ingen form for tettesjikt på gulvet. Det ble registrert noe fukt mot yttervegg mot gulv og noe saltutslag. Før rommet innredes bør dette utredes nærmere.

I denne rapporten er rommet definert som et våtrom pga innholdet i rommet og derfor settes TG3

Hulltaking ikke nødvendig på dette rommet da det ikke er kledning på veggene. På deleveggene ble det ikke konstatert fukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Integrerte hvitevarer er induksjonstopp og stekeovn

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servantskap. Laminat på gulv, malte plater på vegg og plater i tak

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørene ble i hovedsak byttet ut i 2025 av fagmann og utført av plast (rør-i-rør) Det ble ikke vurdert at fordelerskap ikke var nødvendig da det

Av synlige rør over betonggulv i kjeller og rør i 1 etg ble det registrert PVC. Det er flere stakeluke ble påvist på toalettrom i 1 etg og stakemuligheter i kjeller. Anbefaling av isolasjon av av luftingen over tak er kommentert i denne rapporten under takkonstruksjoner  
Naturlig ventilasjon

Ca 200 ltr VV bereder plassert på uinnredet rom/vaskerom/teknisk rom

Elektrisk anlegg med automatsikringer, for det meste skjult anlegg

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyses av eier om sandholdige masser

Delvis drenert om i 2017 og derfor sår 2017 oppført som årstall. Nå er det noe usikkert om hele bygget er drenert om etter byggeår.

Det legges til at tomtens arrondering er slik at mye grunnvann vil sige ut i skråningen mot fotballbanen.

Grunnmuren er ført opp av lettklinkerblokker. Hvordan sålen er bygget opp under grunnmuren er ukjent

Tomten var såpass snødekt at det var vanskelig å se detaljene

Tilknyttet offentlig VA via private stikkledninger

# Beskrivelse av eiendommen

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet er vurdert

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger tegninger hos kommunen fra byggeår. Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjellerrommene og bruken stemmer overens med søknader og godkjenninger

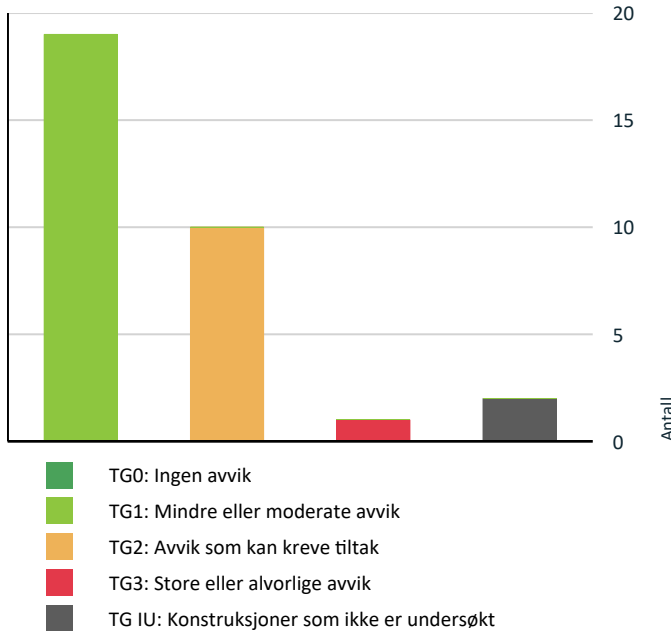
## Garasje

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

Garasjen er meldt bygget. I ettertid er det bygget til en ekstra bod inntil garasje og det er ikke undersøkt lovlighet rundt denne boden som er bygget til garasjen - et scenario kan være at kommunen vil si at det er søknadspliktig pga at boden og garasjen regnes som et bygg og dermed er søknadspliktig pga at samlet areal BYA overstiger 50 m<sup>2</sup>

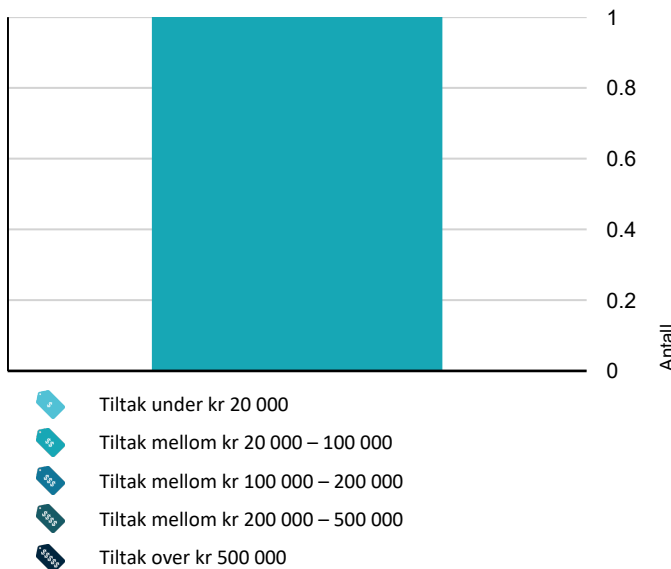
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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







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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1982

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med taksteinformet stålplater. Helheten av taktekingen er umulig å vurdere pga snø, men av det man kunne se fra bakkenivå kunne ingen avvik observeres. Undertaket er ikke besiktiget.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner med tilbehør av stålbeslag. Beslag over vannkappe og beslag for gjennomføringer og pipe på taket ble besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

#### 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 behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

På grunn av overbygget inngangsparti vurderes adkomsten til boligen som risikofri for snøras. Men bevegelse langs husets langsider er risikofyllt med tanke på snøras. Montering av snøfangere anbefales

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene er konstruert av bindingverk med stående tømmermannspanel (over- og underliggere)  
Bord som har blitt værslitt har blitt byttet ut og veggene fremstår som godt vedlikeholdt

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

bygd som fagverk

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det ble registrert lys utenfra ved en takgjennomføringer som kan være resultat av manglende undertetting, men ingen tegn til lekkasjer ble registrert
2. Det ble registrert at rør for avløpsluften ikke er isolert

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

1. Det anbefales å undersøke tettingen av nevnte gjennomføring nærmere
2. Det anbefales å isolere avløpsrør for lufting av kloakk - dra på isolasjon rundt røret fra og med himling til mønet



Svart avløpsrør anbefales å isolere for å unngå kondens

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Innadslående sidehengslet PVC vinduer med mulighet for å åpne vinduer i luftstilling i topp også.  
Innvendige sprosser (sprosser i mellom glassene)

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Hvitmalt hovedytterdør med glass fra 2024  
Terrassedør av PVC i samme stil som vinduer og montert i 2020

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Sammenhengende veranda på to sider av boligen konstruert på pilarer av betong og videre konstruert av impregneret trevirke. I gavlvegg er det bygget et overbygg og levegg som og ved inngangsparti er det bygget et overbygg

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Delvis utfordrende å inspisere detaljer pga snø

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Nøyere vurdering anbefales når snø er borte

### ! TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendig trapp er konstruert av impregneret trevirke

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige vegger har i hovedsak overflater av malte plater og malt trepanel  
Innvendig himling i 1 etg er i hovedsak utført med himlingsplater med list i mellom langsgående skjøter  
Innvendig himling i kjeller etg er i hovedsak utført med trepanel som er malt  
Innvendige gulv i begge etg er i hovedsak laminat  
Laminat i stue, kjøkken og gang er byttet ut i 2026  
Taket i stue er påført fornyet maling i 2026

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillet mellom 1 etg og kjeller er konstruert av bjelkelag.  
Gulv i kjeller er betongplate

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe fra byggeår av lettklinkerelementer med feieluke i kjeller og ildsted av type Jøtul(svartovn) montert i 1997

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildfast plate foran feieluke anbefales

### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

I tørre rom er vegger påforet, isolert og det er montert kledning. Det ble under befaring foretatt fuktmålinger i et område under trapp som ikke var kledd helt igjen og det ble ikke avdekket unormale forhold  
Gulvene i tørre rom er utført med tilfarere på betonggulvet, undergulv og laminat. Det ble utført fuktsøk uten at det ble påvist unormale forhold.  
I trappegang er det lagt varmemefolie under laminatgulvet.  
Vaskerommet er ikke innredet og det ble påvist litt fukt mot yttervegg og litt saltutslag på gulvet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På vaskerommet/uinnredet rom ble det registrert tendens til fukt mot yttervegg samt tendens til saltutslag på gulvet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere før man innreder rommet og tilstanden må overvåkes



Tendens til fukt



Tendens til sal

### ! TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig trapp konstruert av trevirke med laminat i trinn

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er en "hjemmesnekret" trapp med noe uheldig inndeling av opptrinn(nederste trinn mot repo og nederste trinn mot gulv i kjeller)  
Ikke håndløper på vegg og ikke tilfredsstillende rekkverk ift dagens krav

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring evt utbygging av trappen



Ikke tilfredsstillende rekkverk m tanke på åpninger osv

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører består av noen med 4 speils malte dører og noen glatte dørblad.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

2025

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene på badet er utført av baderomsplater og himlingen er utført av malt trepanel

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er utført av vinyl(våtromsbelegg) og utførelsen er utført av fagmann. Belegget er brettet opp langs vegger og under dørterksel samt utført korrekt med klemring i sluk

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Synlig vinylbelegg på gulvet med oppbrett langs vegg og under terskel samt korrekt utført i sluk. På veggene er platene tettesjiktet og det kan ikke registreres avvik på disse

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, Dusjvegger/hjørne

Årstall: 2025

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg med fuktsensor som avtrekk og spalte under dørblad som tilluft

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

HULLtaking ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg på ene siden og mot kjøkkeninnredning på andre siden

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Ingen fukt ble indikert ved fuktsøk

### KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Rommet brukes i dag som bod/teknisk rom/ vaskerom men det er ikke innredet. Det er sluk i gulvet, men ingen form for tettesjikt på gulvet. Det ble registrert noe fukt mot yttervegg mot gulv og noe saltslag. Før rommet innredes bør dette utredes nærmere.

I denne rapporten er rommet definert som et våtrom pga innholdet i rommet og derfor settes TG3

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig på dette rommet da det ikke er kledning på veggene. På deleveggene ble det ikke konstatert fukt.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av profilerte fronter og benkeplate av laminat. Integreerte hvitevarer er induksjonstopp og stekeovn. Fronter med ble fornyet med maling i 2026

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servantskap. Laminat på gulv, malte plater på vegg og plater i tak

## TEKNISKE INSTALLASJONER

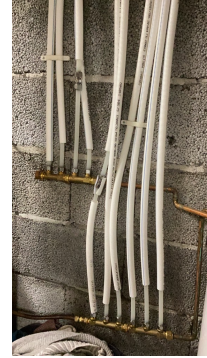
#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Rørene ble i hovedsak byttet ut i 2025 av fagmann og utført av plast(rør-i-rør) Det ble ikke vurdert at fordelerskap ikke var nødvendig da det

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Egenerklæring



Sammenmontering - åpen løsning erstatter skap og på et slikt rom er det ikke noe galt i det

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Av synlige rør over betonggulv i kjeller og rør i 1 etg ble det registrert PVC. Det er flere stakeluke ble påvist på toalettrom i 1 etg og stakemuligheter i kjeller. Anbefaling av isolasjon av av luftingen over tak er kommentert i denne rapporten under takkonstruksjoner

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Ca 200 ltr VV bereder plassert på uinnredet rom/vaskerom/teknisk rom

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

##### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer, for det meste skjult anlegg

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**

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**På deler av disse arbeidene eksisterer samsvarserklæring, men ikke på badet**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**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

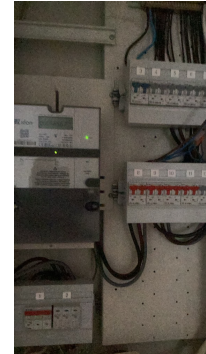
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På et generelt grunnlag anbefales et utvidet el-tilsyn av anlegget utført av fagperson.**

## Generell kommentar

Det opplyses om at elektriske arbeider ikke er ekspertiseområde til takstingeniøren.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

opplyses om sandholdige masser

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

delvis drenert om i 2017 og derfor sår 2017 oppført som årstall. Nå er det noe usikkert om hele bygget er drenert om etter byggeår. Det legges til at tomtens arrondering er slik at mye grunnvann vil sige ut i skråningen mot fotballbanen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er uvisst hvordan tilstand dreneringen har og hvilken alder med unntak av at halve huset ble drenert om i 2017

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales også at man går over overgang klemlist - grunnmur



Det anbefales å gå over overgang mur-klemlist/gr mursplast

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er ført opp av lettklinkerblokker. Hvordan sålen er bygget opp under grunnmuren er ukjent

# Tilstandsrapport



Det kan se ut som litt motfall på dette hushjørnet

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Tilknyttet offentlig VA via private stikkledninger

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten var såpass snødekt at det var vanskelig å se detaljene

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er vurdert

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2019

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Garajsen er utført av betongplate med en murkant under bunnsvill. BYgget er konstruert på følgende måte:

Veggene er bygget av bindingsverk, kledd med stående panel

Taket er konstruert med W-stoler, kledd med suttak og tekket med plater som bolig

Dobbel stålport med elektrisk åpner

Det er også bygget en bod langs hele gavlveggen på baksiden av garasjen. En bod på 6\*2 meter

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m<sup>2</sup>/131 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Entré, Bod, Stue, 3 Soverom, Vaskerom, Innredet rom uten vinduer

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 56 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 3 700 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 000 000

## Konklusjon markedsverdi

3 000 000

## Markedsvurdering

Grunnlaget for markedsprisen er ut i fra salg av sammenlignbare eiendommer i området.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kleivdalsåsen 9 ,1954 SETSKOG 124 m <sup>2</sup> 2006 3 sov	08-02-2026	4 490 000	4 490 000		4 490 000	34 806
2 Ringshaugveien 21A ,1954 SETSKOG 150 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	16-12-2024	3 900 000	3 650 000		3 650 000	23 397
3 Ringshaugveien 2C ,1954 SETSKOG 172 m <sup>2</sup> 1936 2 sov	04-07-2023	2 800 000	2 750 000		2 750 000	15 988
4 Setskogveien 1552 ,1954 SETSKOG 133 m <sup>2</sup> 1961 4 sov	07-07-2025	1 990 000	1 900 000		1 900 000	13 768

Kilde :  
Eiendomsverdi

## 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	19 416
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>480 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 080 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	600 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
--	------------	------------------

# 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

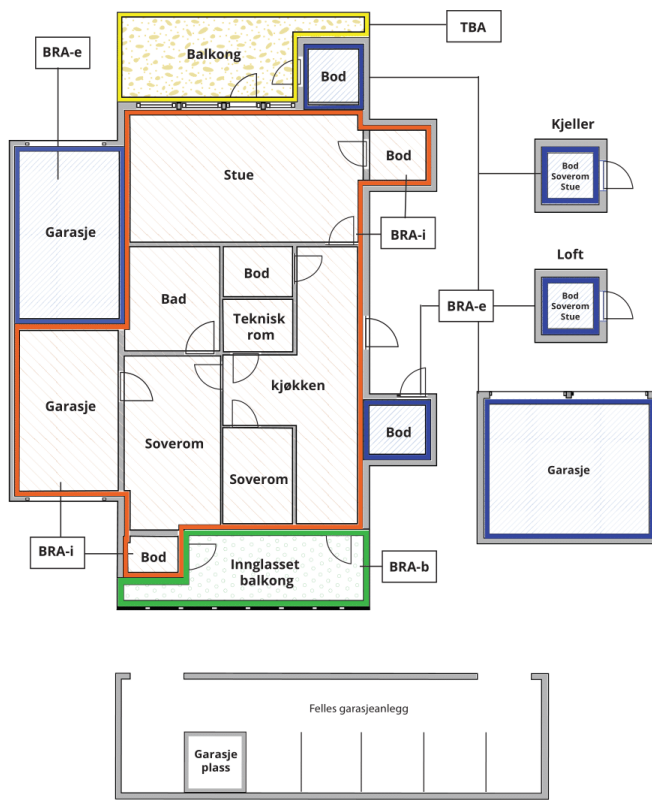
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstert bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	68			68	60
Kjeller	63			63	
<b>SUM</b>	<b>131</b>				<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, entré, bod, stue		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, innredet rom uten vinduer, vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger hos kommunen fra byggeår. Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjellerrommene og bruken stemmer overens med søknader og godkjenninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje og bod		56		56		1	57
<b>SUM</b>		<b>56</b>				<b>1</b>	<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje og bod		Garasje	

## Kommentar

Arealet er inklusive bod på 11 m2 målbart areal som er bygget til garasje på bakveggen  
Det står også en utvendig frittstående bod på eiendommen som ikke ble målt opp og vurdert

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen er meldt bygget. I ettertid er det bygget til en ekstra bod inntil garasje og det er ikke undersøkt lovlighet rundt denne boden som er bygget til garasjen - et scenario kan være at kommunen vil si at det er søknadspliktig pga at boden og garasjen regnes som et bygg og dermed er søknadspliktig pga at samlet areal BYA overstiger 50 m2

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bod er bygget til garasjen

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	118	13
Garasje	0	56

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Rune Dalseghagen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	96		0	830 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ringshaugveien 12

### Hjemmelshaver

Berger Gro, Dalseghagen Rune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger på et etablert boligfelt på Setskog med kort avstand til butikk og bussholderplass. Kort veil til skole og kort avstand til fritidsaktiviteter samt friluftslivområder

### Adkomstvei

Kommunal

### Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger

### Regulering

Bolig

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
569 250	2025

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fastsum		7 795
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	
3	21.02.2026	
4	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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