

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sjøgløttveien 7, 1954 SETSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 154, bnr. 250

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26041

Eiendomsverdi ref nr: CG2523

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av fritidsbolig og bod.

Fritidsboligen ble oppført i 2019.

Fritidboligens standard er beskrevet i rapporten.

Boden ble oppført i 2020.

Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med innredet hems. Ett arkutbygg.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt profilert utførelse.

Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.

Spaltegulv av tre.

Takoverbygd inngangsparti med treplattning på mark med spaltegulv av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Fliser og trepanel.

Himling: Trepanel.

Gulv og overflater av normalt god standard med normal bruksslitasje.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller/gulv på hems er av trebjelkelag.

Det er isolert stålpipeline tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.

Luft til luft varmepumpe på kjøkkenet.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang, baderom og toalettrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Ferdigattest.

Baderommet har standard fra byggeåret.

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmontert toalett. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette grå fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Veggmontert toalett, servantskap, veggskap og varmtvannstank.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk via elektriske vifter på toalettrom og baderom.

Det er installert luft til luft varmepumpe ved kjøkkenet.

Varmepumpen har produksjonsår 2019.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på toalettrom som har fuktsikre materialer og sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Samsvarserklæring og dokumentasjon på nyinstallasjonen ligger i Boligmappa.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2019. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten er delvis flat og dels kupert og skrånende ned mot nord, øst og syd.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Det er avløp til felles avløpsanlegg/renseanlegg for hyttefeltet via private stikkledninger.

Det er vannforsyning fra felles grunnboret brønn/vannkilde for hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

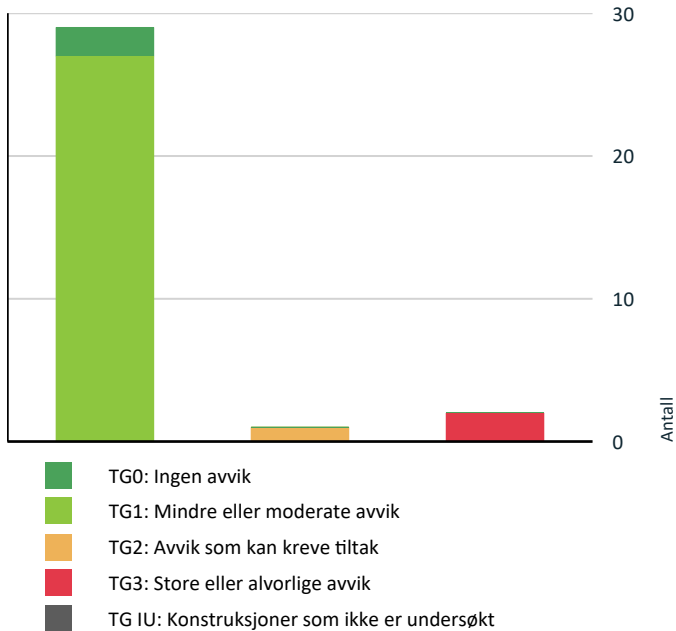
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

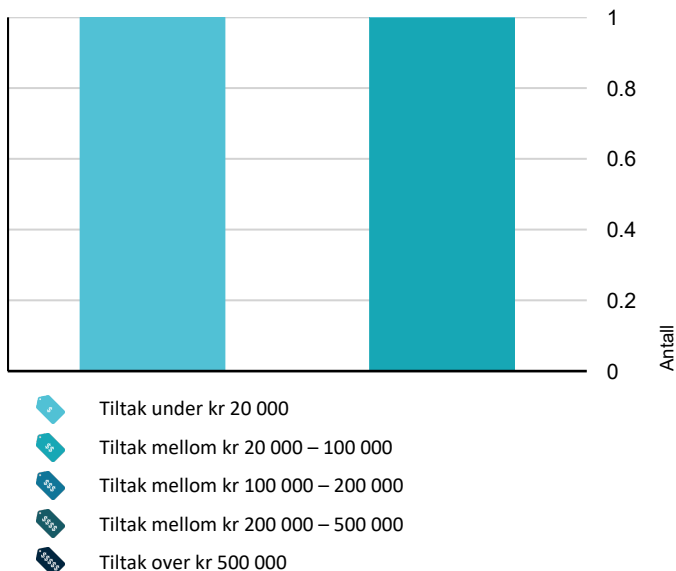
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Fritidsboligen fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med innredet hems. Ett arkutbygg.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i formpresset hvitmalt profilert utførelse. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler utvendig terskelbeslag på terrassen døren. Det er utett under døren og synlig isolasjonsskum.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terskelbeslag må monteres under terrassedøren for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

! TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti med treplattning på mark med spaltegulv av tre.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Fliser og trepanel.
Himling: Trepanel.

Gulv og overflater av normalt god standard med normal bruksslitasje.

! TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Gulv er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-7mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 1 Etasjeskille/gulv på hems

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv på hems er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 2 rom på hems.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er isolert stålpipes tilkoblet peisovn i stue.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

180 graders tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 45mm. fra gulv ved dør til topp slukrist inkludert nedsenket dusjnisse med ca. 12mm.

Det er fall på hele gulvet mot dusjnissen og gulvet i dusjnissen har fall til sluket.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Fra byggeåret.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmontert toalett. Dusjnisse med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lysarmatur.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot baderommet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette grå fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Systemet for lekkasjevarsling og vannstopp er defekt og må utbedres eller skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Systemet for lekkasjevarsling og vannstopp må utbedres eller skiftes ut for å sikre at vannlekkasjer oppdages og stoppes i tide. Manglende funksjon kan føre til omfattende vannskader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

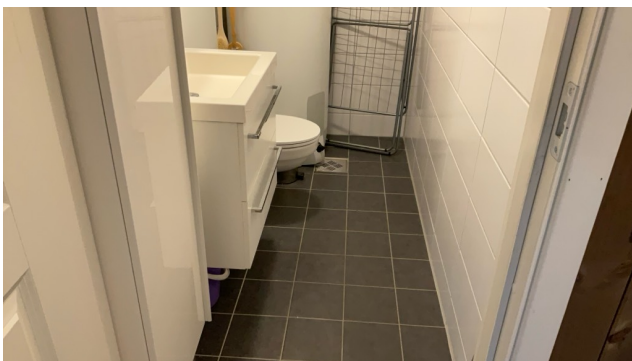
Beskrivelse

Toalettrom består av: Veggmontert toalett, servantskap, veggskap og varmtvannstank.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Avtrekk med elektrisk vifte.

Det er sluk i gulvet og synlig smøremembran og slukmansjett under klemringen i sluket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk via elektriske vifter på toalettrom og badetrom.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe ved kjøkkenet.

Varmepumpen har produksjonsår 2019.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på toalettrom som har fuktsikre materialer og sluk i gulvet.

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 bygningsakkyndig 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 fra byggeåret.

Samsvarserklæring og dokumentasjon på nyinstallasjonen ligger i Boligmappa.

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.

2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten er delvis flat og dels kupert og skrånende ned mot nord, øst og syd.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Det er avløp til felles avløpsanlegg/reanseanlegg for hyttefeltet via private stikkledninger.

Det er vannforsyning fra felles grunnboret brønn/vannkilde for hyttefeltet.

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 bygningsakkmyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i opptrinn er ca. 11 cm. (kravet er maks 10cm.)

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/81 m²

Fritidsbolig: Entré, Bad, Toalettrom, 4 Soverom, Kjøkken, 2 Stuer

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 4 200 000

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

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Linnerudveien 176 ,1954 SETSKOG 0 m ² 2017 2 sov		5 290 000				58 132
2 Linnerudveien 202 ,1954 SETSKOG 90 m ² 2018 2 sov	01-04-2024	4 750 000	4 750 000		4 750 000	52 778
3 Hallangsåsen 78 ,1954 SETSKOG 84 m ² 2012 2 sov	15-06-2022	3 250 000	3 500 000		3 500 000	41 667
4 Utsikten 24 ,1954 SETSKOG 125 m ² 2021 4 sov	26-12-2025	4 990 000	4 800 000		4 800 000	38 400
5 Hallangsåsen 73 ,1954 SETSKOG 115 m ² 2005 3 sov	24-05-2022	4 200 000	3 800 000		3 800 000	33 043
6 Hallangsåsen 62 ,1954 SETSKOG 75 m ² 2007 2 sov	29-05-2023	2 550 000	2 474 000		2 474 000	32 987
7 Hallangsåsen 75 ,1954 SETSKOG 71 m ² 2009 2 sov	12-05-2024	2 500 000	2 400 000		2 400 000	32 432
8 Hallangsåsen 72 ,1954 SETSKOG 89 m ² 2011 2 sov	31-10-2024	2 850 000	2 700 000		2 700 000	30 337

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Hytteforeningsavgift inkludert kostnader for vei, vann og avløp. Antatt beløp.	Kr.	15 000
Kommunale avgifter. Antatt beløp for renovasjon og feiergebyr.	Kr.	2 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 100 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 160 000

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.	1 050 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 050 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

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 bod'er
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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	81			81	65		81
Hems						51	51
SUM	81				65	51	132
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang/trapperom, bad/wc/vaskerom, toalettrom/teknisk rom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Hems	Stue, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Stue og soverommene på hemsen er beskrevet iht. dagens bruk. Rommene på hemsen er byggemeldt/godkjent som hemserom og ikke godkjent for beboelse/varig opphold.

Hemsen har takhøyde ca. 1,89 meter og har ikke måleverdig bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Bjørg Helene Blomsø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	250		0	1926.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjøgløttveien 7

Hjemmelshaver

Bjørg Helene Blomsø og Halvard Arne Østensen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde ved innsjøen Setten på Setskog. Det er kort vei til innsjøen Setten med gode bade- og fiskemuligheter. Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Setskog har bla. barnehage, skole, dagligvarebutikk og bank. Ved skolen er det idrettsanlegg med klubbhus, fotballbane og lysløype.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat vannkilde felles for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløpsanlegg felles for hyttefeltet.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.926,6m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen. Forøvrig er det naturtomt med naturlig vegetasjon. Gode lys- og solforhold. Det er utsikt over innsjøen Setten.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagringsplass

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Bod bygget inntil bygningen.
Uisolert konstruksjon.

Fundamentert med betongheller på mark.
Gulv i trekonstruksjon.
Vegger av enkel trebindingsverk som er kledd med liggende trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Dør er 2-fløyet og er i enkel trekonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	10.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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