

Tilstandsrapport

 Enebolig i kjede
 Kleivdalsåsen 6D , 1954 SETSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 154, bnr. 157, snr. 10

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13998-1481

Referansenummer: LL2515

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

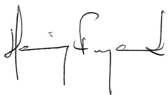
Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Fagersand'.

Henning Fagersand

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Boligen fremstår med liten bruksslitasje i forhold til alder og har i hovedsak et godt vedlikeholdt.

Bad/vaskerom har manglende tettesjikt i våtsone til utslagsvask, avvik i fallforhold på gulv og ukjent løsning på mansjetter og membran/tettesjikt.

Det bør gjøres tilgang til kne- og møneloft.

For øvrig er det relativt mindre avvik.

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

Enebolig i kjede - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.

Saltak med A-takstoler, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendige luker.

Taktekking av betongtakstein.

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

Takstige og feieplattform til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og midtstolpe.

Et brannvindu mot nabobygning.

Boligdel har profilert ytterdør til entré og terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert på støpte blokker.

Overbygget inngangsparti med platting.

Platting på mark.

Tilliggende enkelgarasje med bod danner seksjonsskille og har støpt gulv, ringmur med yttervegger i trekonstruksjoner, saltak konstruksjon tekket med takstein.

Innvendige vegger og himling av gipsplater.

Motorisert aluminium leddport og boddør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak av trepanel.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje av bjelkelag.

Elementpipe med sotluke og heldekkende beslag over tak.

Tilkoblet vedovn i stue.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

I vaskeromsdelen er det trepanel på vegger og sokkelflis.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk i dusjsone og i vaskeromsdelen, uten synlig membranmansjett.

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

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med via avtrekksanlegg og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, underskap, heltre benkeplate med nedfelt vaskeum av kompositt e.l., oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftetasje med parkett på gulv, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant. Mekanisk avtrekk og oppvarming med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad i vaskeromsdelen. Stoppekran på vaskeromsdelen, funksjonstestet ok.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekksanlegg fra våtrom og toalett, samt naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Oppvarming med vedfyring, panelovner og varmekabler i entre, bad og stue/kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i vaskeromsdelen på bad, tilkoblet stikkontakt.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	144 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

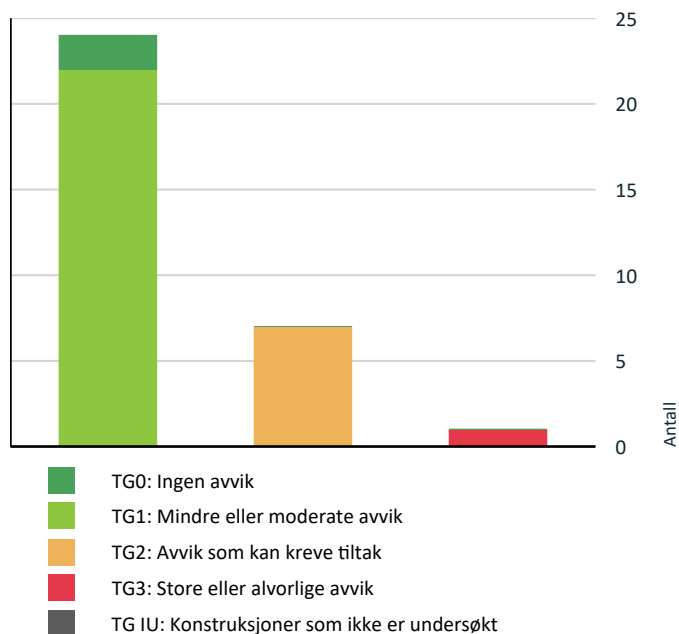
Enebolig i kjede

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

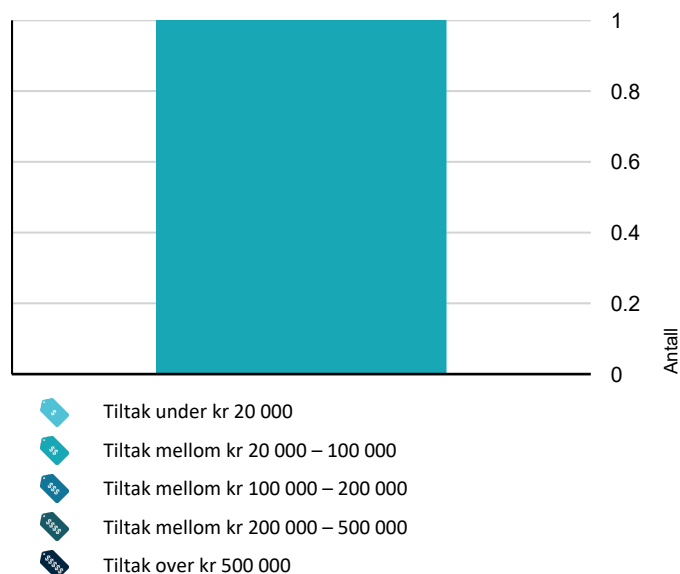
Det foreligger seksjonerte tegninger datert 29.9.2006 og tegninger datert 3.5.2006, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest, datert 12.12.2006.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eiendommen er et dødsbo og selges via fullmakt, i rapporten benevnt som selger.

Egenerklæring er begrenset utfylt.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2006 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Opplysninger fra sameiet og forretningsfører er ikke mottatt.

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

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

Selger var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Gulvfliser i entré. [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > Loft etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

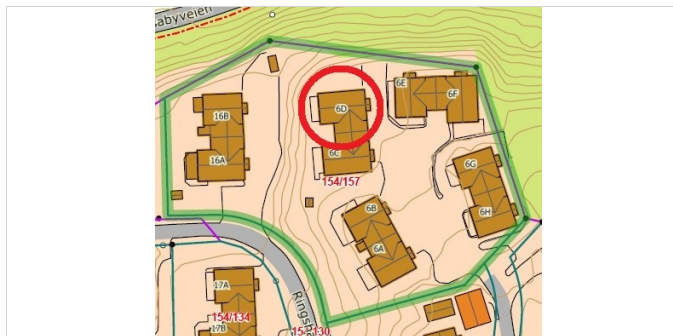
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser sameiets tomt med markert
seksjon.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Seksjonert enebolig i kjede over to plan med tilliggende garasje.
Hovedplanet med inngangsparti består av entre, bad/vaskerom, et
soverom og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til vestvendt
terrasse, samt tilliggende garasje/bod.
Loftetasje består av gang, toalettrom, bod og to soverom.
Oppvarming består av varmekabler, vedfyring og strøm.
Det er innlagt fiber, iht. eier.
Boligen har en normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Nedløp og beslag

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på nordsiden av bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å montere snøfangere på nordsiden av bygningen for å
reducere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskafe
eller skade på eiendom, selv om dette ikke var et krav på
byggetidspunktet. .

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom
mot yttervegger under skråtak), med innvendige luker.
Det er observert lufteventiler i gavler til møneloft og kneloft.
Vurdering utfra utvendige observasjoner og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun en luke til et kneloft mot sør/øst kunne åpnes, øvrige loft er ikke
inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gis tilgang til møneloft for å kunne inspisere loft og
gjennomføringer, samt tilrettelegge slik at en brann lett kan lokaliseres
og bekjempes. Loft må da være tilgjengelig for slokemannskapene via
utvendig eller innvendig atkomst.

Erfaringsmessig er slike konstruksjoner en risikokonstruksjon på grunn
av faren for kondens, lekkasjer og fuktskader, og det er derfor grunn til å
overvåke bygningsdelen. Manglende inspeksjonsmulighet øker risikoen
for at skader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende
følgeskader.

Tilstandsrapport



Kneloft sør/øst.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og midtstolpe.
Vinduer i loftetasje har avtagbar midtstolpe for å oppnå godkjent rømningsvindu.
Et brannvindu mot nabobygning.
Det er noe manglende vedlikehold av utvendig vannbrett, som må jevnlig vedlikeholdes så det ikke oppstår skader, vurdert til mindre avvik.



Vannbrett må vedlikeholdes.

TG 1 Dører

Boligdel har profilert ytterdør til entré og terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til terrasse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Motorisert markise. Fundamentert på støpte blokker.
Overbygget inngangsparti med platting.
Platting på mark.
Selger opplyser at platting er bygget etter byggeår og rekkverksbord er skiftet for ca. tre år siden, utført som egeninnsats.
Stolper og toppbord til rekkverk har noe manglende vedlikehold, disse må jevnlig vedlikeholdes så det ikke oppstår skader, vurdert til mindre avvik.



Toppbord på rekkverk må vedlikeholdes.

TG 1 Garasje

Tilliggende enkelgarasje med bod danner seksjonsskille og har støpt gulv, ringmur med yttervegger i trekonstruksjoner, saltak konstruksjon teknet med takstein.
Innvendige vegger og himling av gipsplater.
Motorisert aluminium leddport og boddør.

Årstall: 2006



Garasje/bod.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett og fliser.
Vegger er i hovedsak av trepanel.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Det er normal til liten bruksslitasje i forhold til alder på overflater.
Gulvfliser entre er vurdert under eget punkt.

TG 2 Gulvfliser i entré.

Guivfliser i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert "Bom" (hullyd under fliser) og løs eller manglende fug på fliser ved ytterdør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flisene bør festes på nytt og fuges for å sikre stabilitet og forhindre videre skade.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være at flisene sprekker, løsner eller forårsaker ytterligere skader på gulvet.



Gulvfliser i entre bør utbedres.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje av bjelkelag.

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

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

1.etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom.

Loftetasje soverom ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med sotluke og heldekkende beslag over tak.
Tilkoblet vedovn i stue.

Iht. NRBR er siste feiing og tilsyn utført 5.10.2023.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen trefyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad.



Vaskeromsdel på badet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

I vaskeromsdelen er det trepanel på vegger og sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er umalt trepanel i våtsone til utslagsvask i vaskeromsdelen.

Dør er i våtsonen til servant uten synlig fuksikring.

Våtsone til servant/vask er 0,5 m over og på sidene, samt under ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fukskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres fuksikring eller benyttes egnede materialer i våtsonene, spesielt rundt utslagsvask og servant, for å redusere risikoen for fukskader, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.

Manglende fuksikring kan føre til skader på både trepanel og dør, samt økt fare for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert fuktsikring av vegg ved utslagsvask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet utenfor dusjsone og mot sluk på vaskeromsdelen er flatt. Gulv i dusjsone med tett bunnskinne har mindre fall mot sluk, ved vanntest blir det stående noe vann i dusjsonen. I forhold til teknisk forskrift 97, sier den følgende: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket".

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På grunn av forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, vil en eventuell lekkasje kunne skade tiliggende rom og bygningsdeler. Det anbefales etablering av sensorer for lekkasjestopper på gulv og opprettholde dusjing med tett bunnskinne. Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at vann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. Ved renvoering av bad må det etableres tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre god avrenning og hindre vannansamling.



Referansemål på 30 mm ved terskel.



Slukkant målt tilsvarende.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone og i vaskeromsdelen, uten synlig membranmansjett. Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger ved utslagsvask er av trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann. Dette oppfyller ikke kravet til tettesjikt på vegger i våtsoner, iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Gjennomføringer i gulv er uten synlig mansjett og tettefunksjonen er usikker.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Smøremanbran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må det etableres vanntett sjikt i våtsone ved utslagsvask.

Våtsone for servant/utslagsvask er 0,50 cm over og på sidene, samt underside ned til gulv.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt på vegger er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat er kun for etablering av tettesjikt i våtsoner (lokale tiltak).

Det må undersøkes nærmere og eventuelt utbedre gjennomføringer i gulv, ved lekkasje kan utette gjennomføringer forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke tettesjikt/membran ved utslagsvask.



Sluk i dusjsone.



Sluk i vaskeromsdelen.



Gjennomføring i gulv uten synlig mansjett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med via avtrekksanlegg og tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskeromsdelen mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, underskap, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum av kompositt e.l., oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vaskekum og batteri er skiftet for 2-3 år siden av rørlegger, det foreligger ikke dokumentasjon, iht. selger.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegget.

SPESIALROM

LOFT ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftetasje med parkett på gulv, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant. Mekanisk avtrekk og oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har mekanisk avtrekk, men mangler tilluft, for eksempel i form av spalte eller ventil ved dør. Dette medfører at avtrekket ikke fungerer optimalt, da det ikke tilføres tilstrekkelig luft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til at avtrekksventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, noe som øker risikoen for dårlig luftkvalitet og fuktskader.



Toalettrom.



Manglende luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad i vaskeromsdelen.

Stoppekran på vaskeromsdelen, funksjonstestet ok.

Rørlegger har utbedret koblinger i fordelerskapet etter befaring med tilsendt fakturakopi av arbeidet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Det er åpent røranlegg på bad/vaskerom, det er vurdert at eventuell staking kan gjøres herfra.

Det er observert luftehatt på tak og det er vurdert at dette er for avløpslufing, men dette må undersøkes når det er tilgang til møneloft.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksanlegg fra våtrom og toalett, samt naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Styringspanel for forsert avtrekk i 1. etasje.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Avtrekksmotor på kneloft.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming med vedfyring, panelovner og varmekabler i entre, bad og stue/kjøkken.

Iht. observerte termostater og dokumentasjon.

Iht. kursoversikt er det beskrevet varmekabler i soverom 1.etg., her ble det ikke registrert termostat og det er usikkert om dette medfører riktighet.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i vaskeromsdelen på bad, tilkoblet stikkontakt.

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er ca. 20 år og i ferd med å oppnå brukstiden, som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende krav.

Fra 2010 skal nyinstallasjon av varmtvannsberedere med effekt over 2000W ha fast el-tilkobling. Fra 2014 gjelder dette kravet for beredere over 1500W.

Konsekvens/tiltak

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

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



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble utført nyanleggskontroll uten avvik 12.2.2007 og det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår, datert 29.1.2007.

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt selger kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dok. fra byggeår.
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 Så langt selger kjenner til.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Så langt selger kjenner til.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av fremvist dokumentasjon fra byggeår og det ikke er utført elektriske arbeider etter dette, så langt selger kjenner til, er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

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



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengstein på grunnfjell med pute av pukk og grus under grunnmursplaten.
Iht. selger og bildedokumentasjon.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.
Iht. bildedokumentasjon.

TG 0 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdert ut fra byggeår og alder.

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



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 befaringsstidpunktet.

Brannsikkerhet er ivaretatt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er ikke synlige avvik på branncelle begrensede bygningsdeler.

Det er godkjente rømningsveier.

Trapper er iht. dagens krav om sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget.

Høye konsentrasjoner av radongass kan medføre alvorlige helseskader for beboere.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad, men måling anbefales likevel for å sikre et trygt innemiljø.



NGU radonkart.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/116 m²

Enebolig i kjede: Entré, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Garasje, Gang, Bod, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kleivdalsåsen 6 C ,1954 SETSKOG 107 m ² 2007 2 sov	07-05-2025		2 800 000		2 800 000	26 168
2 Ringshaugveien 17 A ,1954 SETSKOG 101 m ² 2007 2 sov	19-04-2021		2 200 000		2 200 000	21 782
3 Kleivdalsåsen 6F ,1954 SETSKOG 108 m ² 2006 3 sov	05-07-2020	2 190 000	2 100 000		2 100 000	19 444

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

Eiendomsskatt 2025. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	2 697
Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	19 074
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i kjede

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

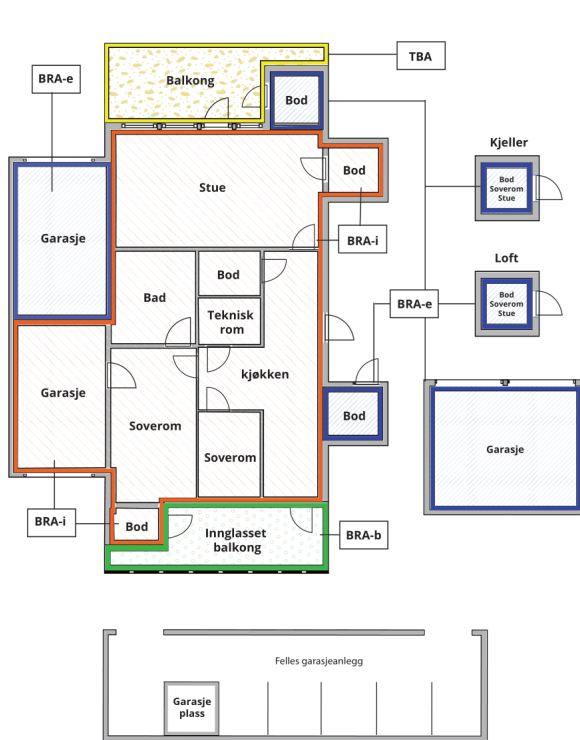
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

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	71	28		99	30		99
Loft etasje	45			45		11	56
SUM	116	28			30	11	155
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Garasje/bod	
Loft etasje	Gang m/trapp, bod, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse og platting er definert som Åpent areal (TBA), ca. oppmålt grunnet snødekke. Tilliggende garasje/bod er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger seksjonerte tegninger datert 29.9.2006 og tegninger datert 3.5.2006, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ferdigattest, datert 12.12.2006.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Rune Udneseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	157		10	5089 m ²	Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Kleivdalsåsen 6D, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Udneseter, Gerd Jane (død)

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Eierandel er sameiebrøk iht. Eiendomsverdi.

Det er ikke mottatt opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap

Kinnestadtun
Eierseksjonssameie

Eierandel

1 / 10

Organisasjonsnr

990770026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et boligtau på Kinnestadfeltet, sentralt på Setskog i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5.089 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.01.2026	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	22.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	24.01.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale dokumenter	24.01.2026	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, eiendomsskatt, ferdigattest, NRBR, m.m.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.01.2026	Tegninger fra byggeår og seksjonerte tegninger datert 29.9.2006.	Gjennomgått	10	Nei
Dokumentasjon Elektro	26.01.2026	Dok. fra byggeår.	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	17.02.2026	Revisjon består av rettelse årstall el-anlegg, beskrivelse byggegrunn og grunnmur.

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 funksjonssprøving 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.