

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Harald Posts vei 3 H, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 192, bnr. 681, snr. 25

## Markedsverdi

### 2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26049

Eiendomsverdi ref nr: A11910

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

[larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Eierseksjonsleilighet i boligblokk over totalt 3 etasjer med tillegg av kjeller.

Bygningen består av totalt 9 leiligheter samt biloppstillingsplasser og boder i kjelleretasjen. Det er adkomst til alle etasjer via heis og innvendig trappeløp.

Seksjonseier disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og 1 bod i bygningens kjeller.

Leiligheten ligger i 3. etasje.  
Fra stuen er det utgang til balkong som vender mot syd.

Bygningen og leiligheten ble oppført i 2008.  
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

## Leilighet - Byggeår: 2008

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med stål- og betongkonstruksjoner.

Vegger er oppført med betongkonstruksjoner og trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater/fibersementplater.

Valmet takkonstruksjon.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall.

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

Entredør i slett hvitmalt utførelse som er lyd- og brannklassifisert 40db/B30.  
Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.  
Dørene er fra byggeåret.

Balkong med betongdekke med fliser.  
Gulvet har fall utover for avrenning - totalt fall er ca. 22mm.  
Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er ca. 1,00 meter.  
Markise.

### INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte flater/plater og fliser.  
Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger og malt nedforet himling.  
Gulv og overflater er fra byggeåret og har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Etasjeskiller/gulv i 3. etasje er av betongelementer.

Det er installert gasspeis. Det er felles gassforsyning/gasstank i sameiet.  
Det blir avholdt årlig service og tilsyn på anlegget iht. gjeldene krav iht. eier.

Innerdører: Malte 1-speils dører, hvorav 2 dører er innebygde skyvedører.

Oppvarming: Gasspeis i stue.  
Elektrisk gulvvarme på badrom.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badrommet har standard fra byggeåret.  
Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjnische med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.  
Kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Det er avtrekk fra kjøkken og badrom.  
Det er tilluft via ventiler og vindusspalter.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Det er fremvist dokumentasjon på anlegget fra Fetsund Elektro AS.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

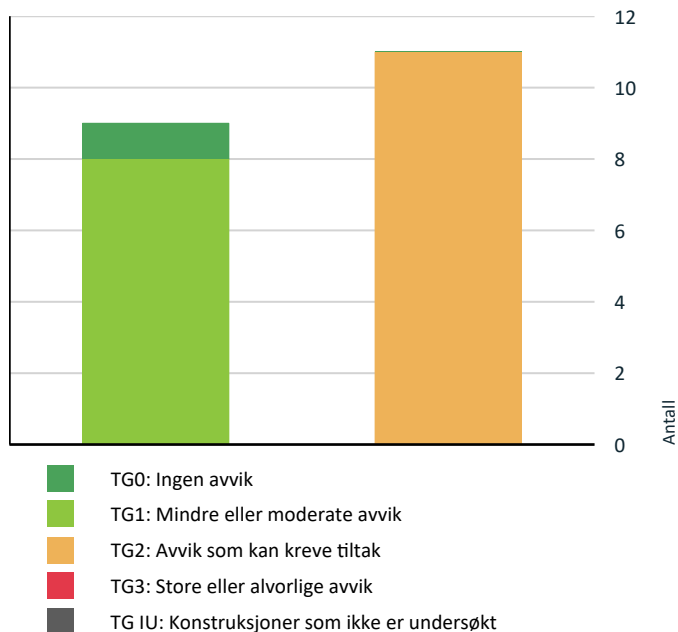
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Leilighet

- 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.

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 3. etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**  
Boligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### TC 2 Vinduer

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Vinduet på soverommet subber i karmen ved åpning og lukking. Vinduene har utvendig værslitasje, tørkesprekker og malingsflass.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Vinduet på soverommet bør justeres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Vinduene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å forhindre ytterligere værslitasje og redusert levetid. Manglende vedlikehold kan føre til behov for utskifting av vinduene på sikt.



### TC 2 Dører

**Beskrivelse**  
Entredør i slett hvitmalt utførelse som er lyd- og brannklassifisert 40db/B30. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Dørvrider på entredøren er løs.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Dørvrider på entredøren bør festes eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på døren.

### TC 2 Balkong

**Beskrivelse**  
Balkong med betongdekke med fliser. Gulvet har fall utover for avrenning - totalt fall er ca. 22mm. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er ca. 1,00 meter. Markise.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Gulvfliser på balkongen har bom (hulrom), er løse og det er sprekker fliser og fuger.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Gulvfliser med bom, løse fliser og sprekker i fliser og fuger bør fjernes og erstattes, eller det bør legges ny gulvtekkning. Dette må gjøres for å opprettholde god funksjonalitet av gulvet.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med stål- og betongkonstruksjoner.

Vegger er oppført med betongkonstruksjoner og trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater/fibersementplater.

Valmet takkonstruksjon.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det har tidligere vært setningskader i bygningen som er utbedret med ekstra forsterkning med stålkonstruksjon i felles trapperom.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater/plater og fliser.

Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger og malt nedforet himling.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

## TG 2 Etasjeskille/gulv i 3. etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 3. etasje er av betongelementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og soverom.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er installert gasspeis.

Det er felles gassforsyning/gasstank i sameiet.

Det blir avholdt årlig service og tilsyn på anlegget iht. gjeldene krav iht. eier.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 1-speils dører, hvorav 2 dører er innebygde skyvedører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

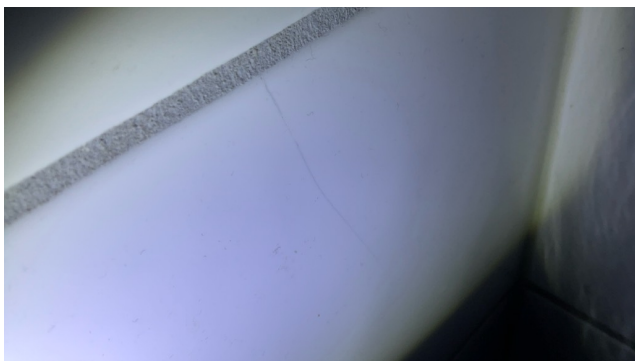
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekke i 1 veggflis ved vaskemaskinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Fliser må skiftes.



## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør mot gang til topp slukrist i dusjnisen. Det er sluk i dusjnisen og det er sluk under vaskemaskinen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom (hulrom) og løse fliser flere steder på gulvet. Årsak er ukjent, men vurderes som byggefeil og at flisene er lagt for nære veggen (har ligget i spenn).

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut gulvflisene for å hindre videre forringelse og skader.

## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk er uhensiktmessig plassert under vaskemaskinen. Vaskemaskinen må flyttes for rengjøring av sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, for eksempel ved å plassere vaskemaskinen på stativ opp fra gulvet. Dersom sluket ikke rengjøres jevnlig, øker risikoen for tilstopping og vannskader.



# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjnisse med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

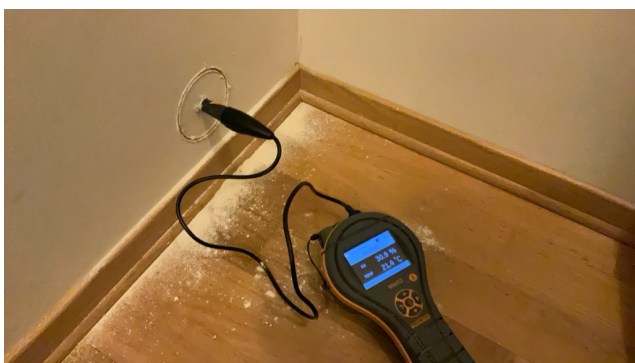
Det er mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot baderommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegggen, 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

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert platetopp, stekeovn og mikroovn. Kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i skjøter og ujevne skjøter på benkeplaten - kan føre til svelling/fuktskade ved vannsøl i skjøten. Det er en sprek i benkeplaten ved oppvaskkummen. Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gliper og ujevne skjøter på benkeplaten bør utbedres for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for svelling og fuktskader. Sprekk i benkeplaten ved oppvaskkummen bør repareres eller benkeplaten bør byttes ut. Slitasjemerker på innredningen bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk.



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TC 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerørene i kjøkkebenken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkebenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



### TC 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

### TC 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er avtrekk fra kjøkken og badetrom.

Det er tilluft via ventiler og vindusspalter.

### TC 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.



### 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist dokumentasjon på anlegget fra Fetsund Elektro AS.

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.

**2008**

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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

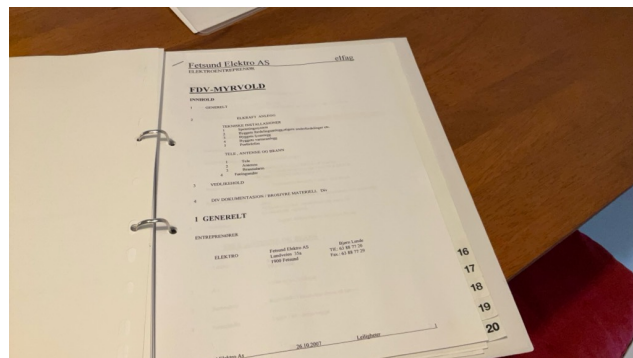
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**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**



# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m<sup>2</sup>/58 m<sup>2</sup>

*Leilighet:* Entré, 2 Bod, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

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

## Markedsverdi

2 900 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 900 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for leiligheten solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til leilighetens standard, størrelse og beliggenhet. Leiligheten ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Aurstubben 2 ,1930 AURSKOG 0 m <sup>2</sup> 2023 1 sov	22-02-2026	3 450 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>62 500</b>
2 Harald Posts vei 3 ,1930 AURSKOG 88 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	16-10-2023	4 200 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>51 136</b>
3 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 54 m <sup>2</sup> 2003 1 sov	02-02-2023	2 490 000	<b>2 750 000</b>	2 143	2 752 143	<b>50 966</b>
4 Harald Posts vei 5 ,1930 AURSKOG 76 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	09-09-2025	3 790 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>48 750</b>
5 Harald Posts vei 1 ,1930 AURSKOG 55 m <sup>2</sup> 2007 1 sov	28-08-2023	2 750 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>48 182</b>
6 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m <sup>2</sup> 2002 1 sov	09-06-2025	2 490 000	<b>2 440 000</b>	14 405	2 454 405	<b>43 829</b>
7 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 0 m <sup>2</sup> 2002 2 sov	08-02-2026	4 690 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>42 478</b>
8 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 71 m <sup>2</sup> 2004 2 sov	25-10-2024	2 690 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>34 459</b>

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

Felleskostnader	Kr.	43 296
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>53 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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 boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 sprenge 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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	58			58	9
Kjelleretasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>58</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, bod, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
Kjelleretasje		Sportsbod	

## 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Knut Arne Lybæk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	681		25	4857.1 m <sup>2</sup>	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

### Adresse

Harald Posts vei 3 H

### Hjemmelshaver

Kjell Ragnar Lybæk

### Kommentar

Opgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 26 seksjoner fordelt på 3 bygninger.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 3.608,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, a-konto for gass, kabel-tv/bredbånd og diverse sameieknaster.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Seksjonsameiet Myrvold	1 / 26	BORI	992033118

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på etablert boligfelt på Myrvold ved Aursmoen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er bl.a. Aurskog senter med butikker, kafe, bank mm.

Rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark, med fine turmuligheter.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og asfalterte interne gangarealer.

Hage med plen og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold på eiendommen.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika Forsikring	586619			

### Kommentar

Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Ved Knut Arne Lybæk, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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.

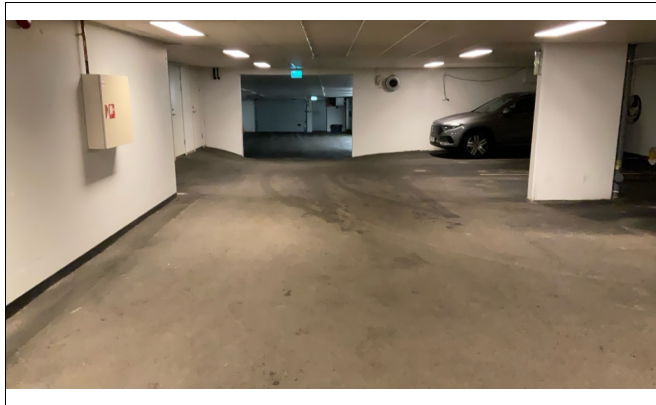
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

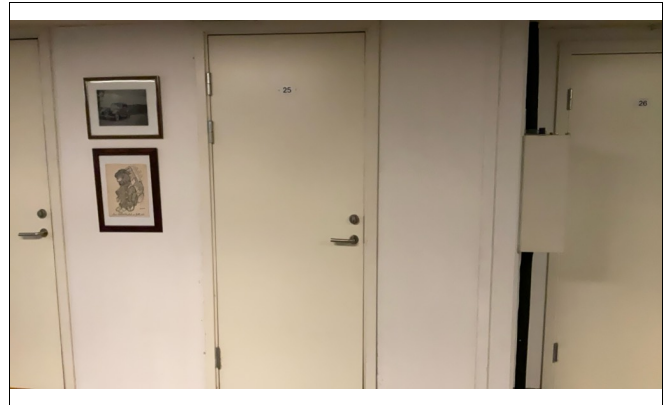
### Personvern

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.

## Andre bilder



Felles garasjeanlegg i kjelleretasjen.



Sportsbod ca. 5kvm. i kjelleretasjen.