

Tilstandsrapport

 Enebolig i kjede
 Rugsvingen 36, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 192, bnr. 862, snr. 4

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26013

Referansenummer: TX7301

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

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Eiendommen består av enebolig i kjede med carport og sportsbod.

Boligen ble oppført i 2018.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig i kjede - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltak av tre. Kaldloft/kryp loft. Det er ingen tilgang til loftet.

Taktekkingen er av betongtakstein, er fra byggeåret og var snødekket ved befaringen. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Yttertaket har ikke snøfangere. Takvinkelen er 27 grader på hovedtaket og 18 grader på entre/carport iht. tegning, det er benyttet ru takstein og da er ikke snøfangere nødvendig.

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i hvitmalt slett utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedører i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Entredør til sportsbod i formpresset hvitmalt utførelse.
Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre. Levegger i trekonstruksjon.
Motorisert markise.

Inngangsparti/terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og 1 levegg i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Bolig:
Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte flater/plater og fliser.
Himling: Malte flater/plater.

Sportsbod:
Gulv: Betonggulv.
Vegger og himling: Trepanel og plater.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etsjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 4-speils formpressede dører. 1 dør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom/wc og bad/wc.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.
Vaskerom/wc består av: Veggmont. wc. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.
Sentralstøvsugeranlegg.
Alarmanlegg.
Entredøren har kodelås med wifi og appstyring.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Samsvarserklæring datert 19.09.2018 er fremvist (gjelder nyinstallasjon ved oppføring).
Samsvarserklæring fra 2021 og 2022 er fremvist (gjelder mindre tilleggsarbeider i boligen).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2018.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten er hovedsaklig flat og det er fall fra grunnmuren der hvor det er mulig å besiktige.
Fall på terrenget under terrassene og der hvor det var snø på befaringsdagen, er ikke mulig å vurdere.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	4 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

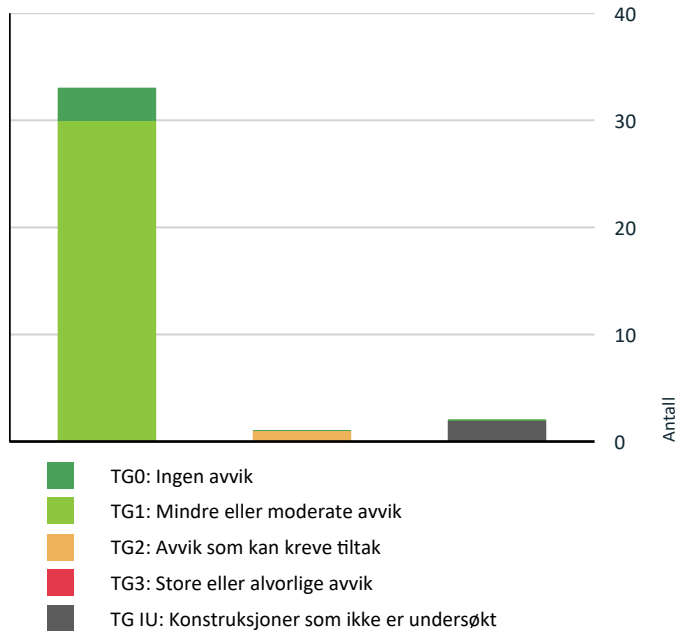
Enebolig i kjede

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

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Inngangsparti med terrasse [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Bygningens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, er fra byggeåret og var snødekket ved befaringen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Yttertaket har ikke snøfangere. Takvinkelen er 27 grader på hovedtaket og 18 grader på entre/carport iht. tegning, det er benyttet ru takstein og da er ikke snøfangere nødvendig.



! TG 1 Veggkonstruksjon

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

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har saltak av tre. Kaldloft/kryp loft. Det er ingen tilgang til loftet.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

! TG 1 Dører

Entredør i hvitmalt slett utførelse med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedører i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass. Entredør til sportsbod i formpresset hvitmalt utførelse. Dørene er fra byggeåret.

! TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Levegger i trekonstruksjon. Motorisert markise.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



! TG IU Inngangsparti med terrasse

Inngangsparti/terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Spaltegulv av tre og 1 levegg i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Bolig:

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte flater/plater og fliser.

Himling: Malte flater/plater.

Sportsbod:

Gulv: Betonggulv.

Vegger og himling: Trepanel og plater.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard.

! TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang og på 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe tilkoblet peisovn i stue.

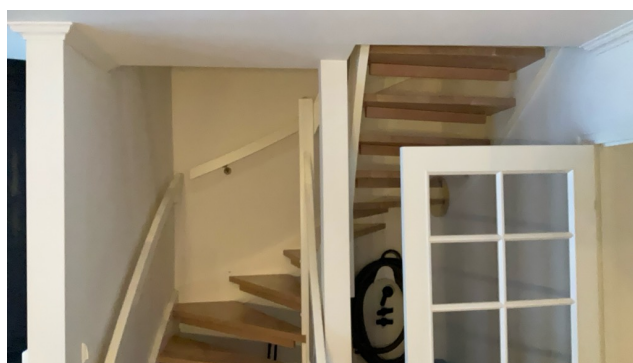
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

4-speils formpressede dører. 1 dør med glassfelt.

Tilstandsrapport

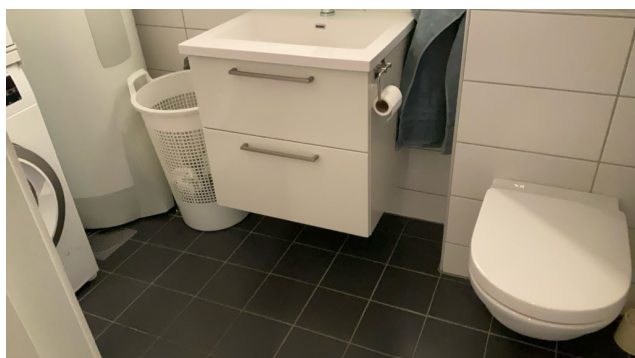
VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Ferdigattest.

Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til slukrist.

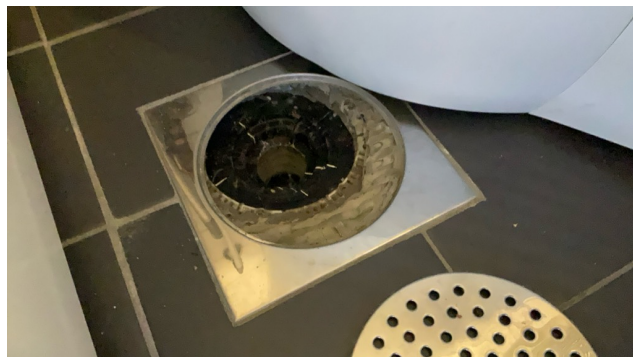
Det er lekkasjeføler ved gulv ved døren som er tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentert utførelse med ferdigattest.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/wc består av: Veggmont. wc. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Det er synlig drengåpning på innebygget sistene for å avdekke eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

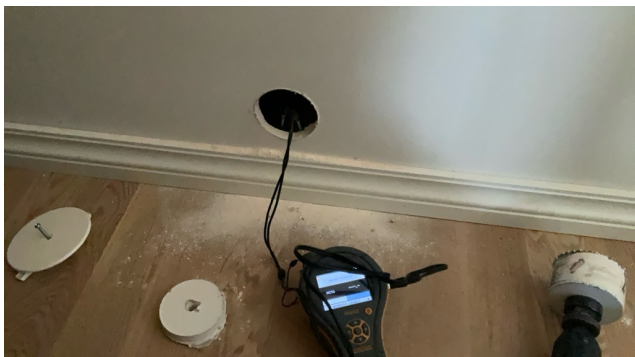
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot vaskerom.

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

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



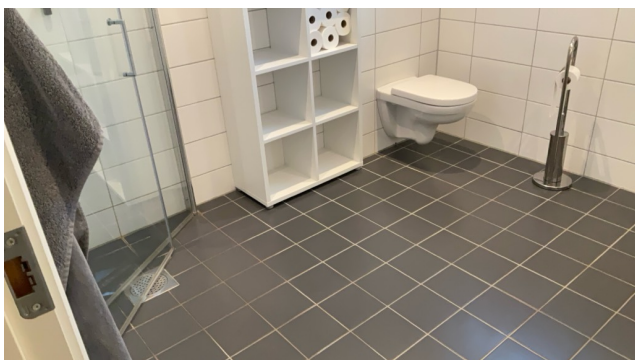
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til slukrist.
Det er lekkasjeføler ved gulv ved døren som er tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er dårlig fall på gulvet lokalt i dusjnisen. Deler av gulvet her er flatt og det blir stående vann på gulvet i dusjnisen etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av fallforholdet på gulvet i dusjnisen for å hindre at vann blir stående etter bruk.

Dårlig fall kan føre til oppsamling av vann, som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentert utførelse med ferdigattest.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap.

Det er synlig dreinsåpning på innebygget sistene for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

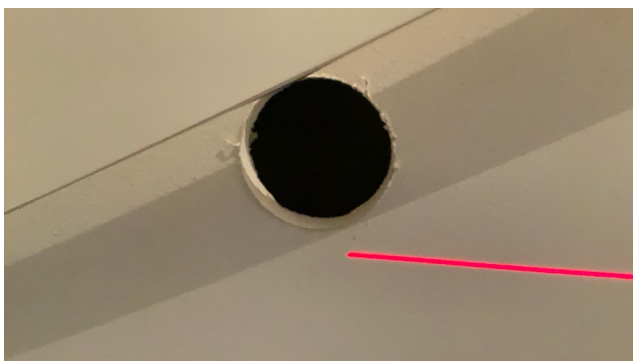
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.
Kømfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

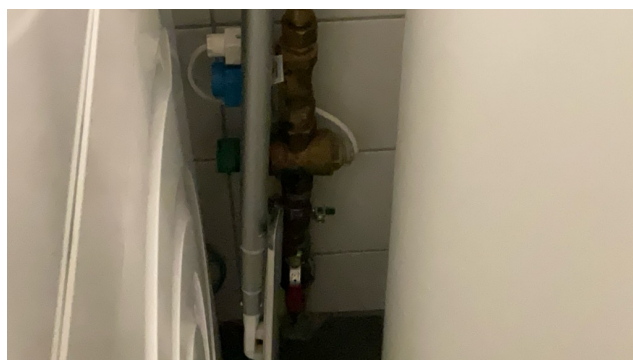
TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Samsvarserklæring datert 19.09.2018 er fremvist (gjelder nyinstallasjon ved oppføring).

Samsvarserklæring fra 2021 og 2022 er fremvist (gjelder mindre tilleggsarbeider i boligen).

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.
2018
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, brannutløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



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.

Helse, miljø og sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat og det er fall fra grunnmuren der hvor det er mulig å besiktige.

Fall på terrenget under terrassene og der hvor det var snø på befaringsdagen, er ikke mulig å vurdere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Hovedbyggets BRA/BRA-i

113 m²/106 m²

Enebolig i kjede: Entré, Vaskerom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Bad, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

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

Kr 4 350 000

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.

Markedsverdi		4 350 000
Tillegg for andel fellesformue	+	18 744
Fradrag for andel felles gjeld	-	31 074
Konklusjon markedsverdi		4 350 000

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

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1 Linåkerveien 4A ,1930 AURSKOG 129 m² 2020 3 sov	16-09-2025	5 790 000	5 850 000		5 850 000	43 015
2 Rugsvingen 34 ,1930 AURSKOG 103 m² 2018 3 sov	25-02-2025	4 000 000	4 400 000	33 423	4 433 423	41 825
3 Rugsvingen 44 ,1930 AURSKOG 102 m² 2018 3 sov	25-01-2026	4 500 000	4 350 000	31 486	4 381 486	41 335
4 Rugsvingen 42 ,1930 AURSKOG 102 m² 2018 3 sov	25-08-2025	4 100 000	3 950 000	33 423	3 983 423	37 579
5 Nordjordeveien 10 ,1930 AURSKOG 152 m² 2010 4 sov	05-11-2025	5 490 000	5 650 000		5 650 000	36 452
6 Byggveien 5 ,1930 AURSKOG 104 m² 2011 3 sov	13-05-2024	3 850 000	3 820 000	434	3 820 434	35 374
7 Byggveien 7 ,1930 AURSKOG 104 m² 2011 3 sov	23-05-2024	3 790 000	3 790 000	434	3 790 434	35 097
8 Byggveien 13 ,1930 AURSKOG 130 m² 2011 3 sov	13-01-2025	4 190 000	4 260 000		4 260 000	31 791

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.	29 256
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i kjede

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede	Kr.	3 550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 550 000

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

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

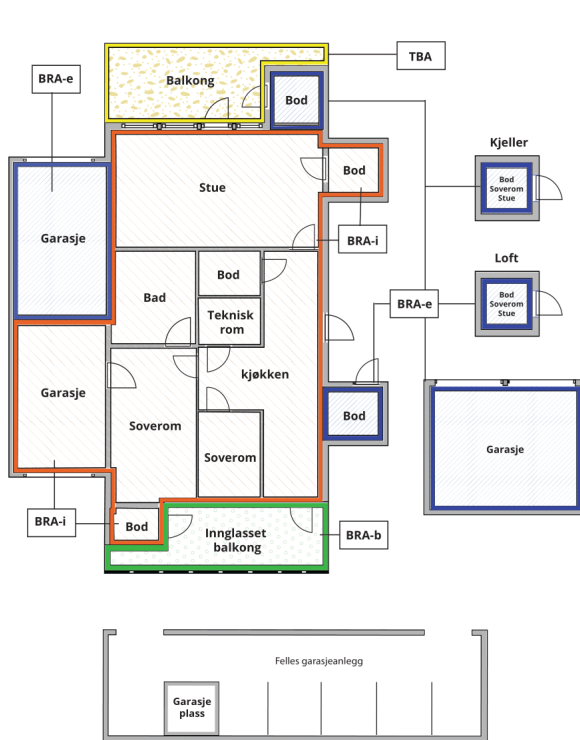
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53	7		60	43
2. etasje	53			53	
SUM	106	7			43
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, vaskerom/wc, trapperom, kjøkken, stue	Sportsbod	
2. etasje	Trapperom/gang, bod, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med veranda på ca. 13m² og terrasse med ca. 30m².

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

Kommentar: Arbeid på elektrisk anlegg av ST Elektro AS iht. Samsvarserklæringer fra 2021 og 2022 (ligger i Boligmappa).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Jan Magne Aastad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	862		4	137.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Rugsvingen 36							
Hjemmelshaver Jan Magne Aastad							
Kommentar Oppgitt tomteareal er tomt som tilhører denne seksjonen.							
I tillegg er det felles tomt i sameiet.							
Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.438,- som inkluderer forsikring, internett, forretningsfører og diverse sameieutgifter.							
Boligselskap Sameiet Rugsvingen		Eierandel 105 / 3754		Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS		Organisasjonsnr 923343652	
Felles formue Kr. 18 744 31.12.2024				Felles gjeld: Kr. 31 074 21.01.2026			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt ved Aursmoen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. 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 Eiendommen har eiet tomt, 137,4m². Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser. Hagen er opparbeidet med plen. Gode lys- og solforhold.	

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7159382			
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
Forretningsførerinfo	25.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	27.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	27.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

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 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 fukttinnhold 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.