

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Parkveien 3 , 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 73, bnr. 415, snr. 7

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1493

Eiendomsverdi ref nr: EH2217

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.

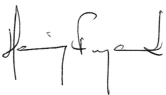
Fagersand AS

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



Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

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.

Leilighet fra byggeår 2012 har noe mer slitasje på parkettgulv enn man kan forvente, noe lyd fra ventilasjonsanlegget og dørlister til bad bør skiftes.

For øvrig er det forholdsvis enklere avvik.

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

Selveierleilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg over fire boligplan og felles parkeringskjeller, oppført i betongkonstruksjoner, forblendet med trekledning og stein. Parkeringskjeller med en biloppstillingsplass og bod til hver eierseksjon.

Adkomst med heis eller trapp til felles svalgang med sitteplasser og felles parkeringskjeller.

Uteareal er opparbeidet med plen, sittegrupper, lekeplasser, asfalterte internveier og gjesteparkering.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass, kikkehull og porttelefon til felles dør. Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Overbygget veranda i mur konstruksjoner med trekledning på vegger, betongdekke med løse trefliser og rekkverk av stål. Uttak til gassgrill.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett.

Vegger er av malt strie på plater eller mur, samt vegger av fasadestein.

Himlinger er av malte plater eller mur.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Profilerte formpressede innerdører, både skyvedører og hengslede dører.

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Membran/tettesjikt av Schønnox smøremembran, iht. FDV dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med lys, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten og tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr, oppvaskmaskin og kjøll- og

fryseskap.

Lekkasjestopper i benkeskap og komfyrvakt.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i kjøkkenhette med styringspanel på kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper.

Biopeis på vegg i gang.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

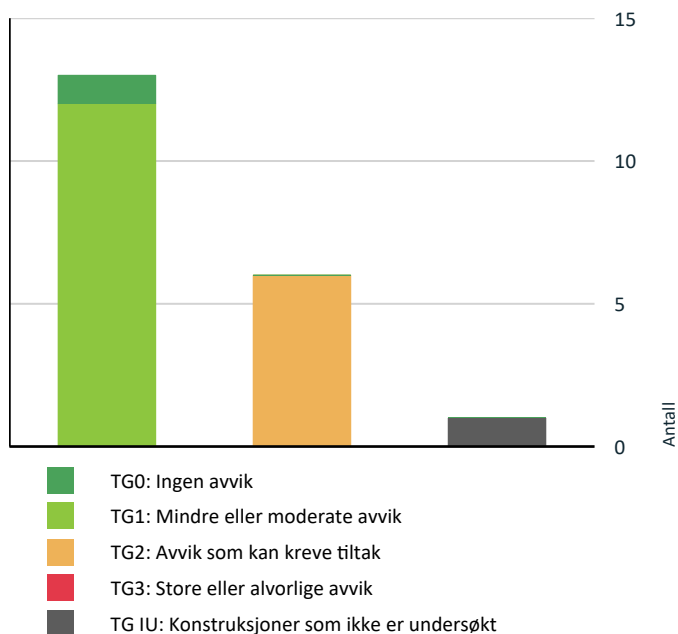
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger seksjonerte tegninger av leilighet og bod i fellesareal.

Det foreligger ferdigattest datert 14.8.2012.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2012 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

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.

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

Egenerklæring er begrenset utfyllt.

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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

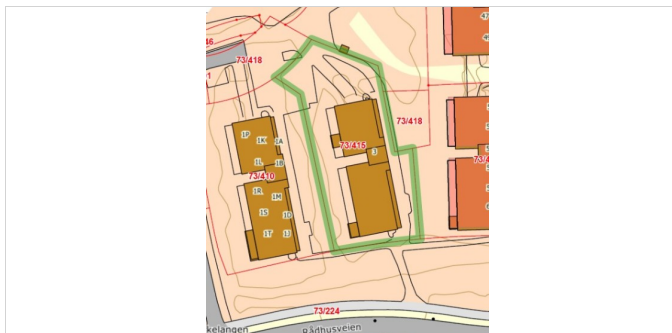
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser sameiets tomt.

Anvendelse
Ubebodd leilighet.

Standard
3-roms selveierleilighet i andre etasje av boligblokk over fire boligplan med heis og felles inngang. Leiligheten har tilgang fra svalgang med mulighet for møblering av en mindre sittegruppe, Planløsningen består av entre/gang, to soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, bod, kjøkken og stue med tilgang til overbygget veranda. Oppvarming skjer med varmekabler på bad og panelovner. Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis. I tillegg disponerer boenheten en bod i felles kjeller og tilgang til sameiets øvrige fellesareal. Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

Vedlikehold
Leiligheten har et normalt vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med 2-lags isolerglass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør med 3-lags isolerglass, kikkehull og porttelefon til felles dør. Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget veranda i mur konstruksjoner med trekledning på vegger, betongdekke med løse trefliser og rekkverk av stål. Uttak til gassgrill.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Leilighetsbygg over fire boligplan og felles parkeringskjeller, oppført i betongkonstruksjoner, forblendet med trekledning og stein. Parkeringskjeller med en biloppstillingsplass og bod til hver eierseksjon. Adkomst med heis eller trapp til felles svalgang med sitteplasser og felles parkeringskjeller. Uteareal er opparbeidet med plen, sittegrupper, lekeplasser, asfalterte internveier og gjesteparkering. 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.

Vurdering av avvik:

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

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 kostnadsestimert ikke satt.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulvene er av parkett. Vegger er av malt strie på plater eller mur, samt vegger forblendet med fasadestein. Himlinger er av malte plater eller mur.

Vurdering av avvik:

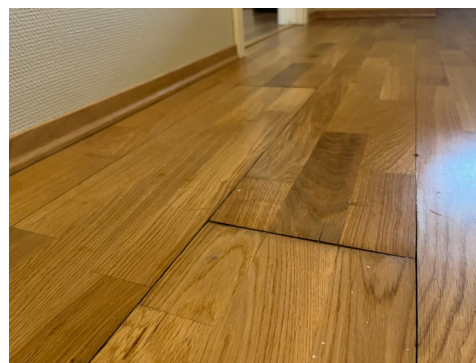
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett har bruksslitasje og enkelte svellede skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett bør utbedres eller skiftes for å sikre god funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden og verdien på gulvet.



Parkett har slitasje

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører, både skyvedører og hengslede dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap på soverom.



Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.



Bad med opplegg for vaskemaskin.



Bad med dusj og toalett.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Dør er i våtzone til servant og det er fuktskader på lister til dør.

Våtzone til servant er 0,5 m fra servantens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Lister til dør bør skiftes til fuktbestandige materialer for å hindre videre fuktskader.

Uegnede materialer i våtzone kan føre til forkortet levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Fuktskadet listverk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone og ca. 1:100 på øvrig gulv.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.
Membran/tettesjikt av Schönnox smøremembran, iht. FDV dokumentasjon.



Sluk i dusjsone.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med lys, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Toalett er skiftet i 2025 av rørlegger, iht. selger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten og tilluft under dørrblad.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjøkken mot våtsone til servant, mot våtsone til dusj kunne det ikke tas hull, grunnet garderobeskap. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Lekkasjestopper i benkeskap og komfyrvakt. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Lyspære bør skiftes. Anlegg er vurdert under ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det var ikke tilgang til fordelerskap da det manglet nøkkel og er følgelig ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gis tilgang til fordelerskapet slik at blant annet stoppekran og eventuelle lekkasjer kan inspiseres og kontrolleres.

Manglende tilgang medfører risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til vannskader og økte utbedringskostnader.



Fordelerskap uten tilgang.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke og avløpslufting er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i kjøkkenhette med styringspanel på kjøkken.

Enheden og filter er ikke inspisert da det allerede er varslet filterbytte. Flexit anbefaler skifte av filter minimum en gang pr. år og rengjøring av kanaler og ventiler minimum hvert 6. år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Styrepanelet indikerer behov for filterbytte, og det er registrert unormal lyd fra ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter bør skiftes og vifte rengjøres, samt årsaken til den unormale lyden fra ventilasjonsanlegget bør undersøkes nærmere.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert ventilasjonseffekt, økt slitasje på anlegget og i verste fall skade på ventilasjonsenheten.



Styringspanel indikerer filterbytte.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 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 tilkoblet stikkontakt.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Biopeis på vegg i gang.

Det foreligger ingen opplysninger om type eller funksjon.

Tilstandsrapport



Biopis e.l.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.
Selger har begrenset kjennskap til leiligheten.

Siste kontroll av anlegget ble utført 28.1.2013.
Det foreligger ikke pålegg om utbedring av feil på anlegget.
Iht. Høland og Setskog Elverk 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.
2011
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?
Nei
Ny installasjon.

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?
Ja
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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

Generell kommentar

På grunnlag av fremvist dokumentasjon, tilstand og alder 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/63 m²

Selveierleilighet: Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 250 000

Tillegg for andel fellesformue + 8 679

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, tilstanden på eiendommen og takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Parkveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 61 m ² 2012 2 sov	10-09-2024	3 400 000	3 250 000		3 250 000	50 781
2 Parkveien 28 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2017 2 sov	05-01-2025	3 400 000	3 300 000		3 300 000	50 769
3 Parkveien 46 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2018 2 sov	18-06-2025	3 250 000	3 250 000	3 697	3 253 697	50 057
4 Parkveien 32 ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2017 2 sov	24-11-2024	3 250 000	3 125 000		3 125 000	48 077
5 Bjørkeveien 45 ,1940 BJØRKELANGEN 61 m ² 2015 2 sov	06-11-2025	3 100 000	3 050 000	3 151	3 053 151	47 705
6 Bjørkeveien 45 ,1940 BJØRKELANGEN 61 m ² 2015 2 sov	09-10-2025	2 990 000	2 900 000	3 151	2 903 151	45 362

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter Iht. forretningsfører.	Kr.	41 448
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	63			63	10
Fellesareal kjeller		6		6	
SUM	63	6			10
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue		
Fellesareal kjeller		Bod	

Kommentar

Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Bod i fellesareal er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Målt takhøyder varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,51 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger seksjonerte tegninger av leilighet og bod i fellesareal.
Det foreligger ferdigattest datert 14.8.2012.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet toalett, utført av Aarstad & Sønner.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	415		7	2053 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Parkveien 3, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Tendø, Anne-Marie (død)

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Boligselskap

Seksjonssameiet
Bjørkelangen Park 3

Felles formue

Kr. 8 679 31.12.2025

Eierandel

1 / 20

Forretningsfører

Sigma Regnskap AS

Organisasjonsnr

998064325

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt i Bjørkelangen sentrum, Bjørkelangen er kommunesentrum i Aurskog - Høland kommune.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på tilhørende sameiet, som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst seksjonering fra 2012.

Sameie

Sameiets navn er Seksjonssameiet Bjørkelangen Park 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.03.2012. Bebyggelsen og tomten gnr. 73, bnr. 415 i Aurskog-Høland ligger i sameie mellom de tjue – 20 – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.
Iht. vedtekter.
Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 500 000	2016	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Ferdigattest, sit.kart, planbestemmelser.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon	17.03.2026	FDV dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.	18.03.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere salgsdokumenter	17.03.2026	FINN annonse 2016.	Gjennomgått	12	Nei
Dokumentasjon Elektro	12.03.2026	El-tilsyn 2013. Samsvarserklæring 2012.	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	18.03.2026	Boligopplysninger	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	19.03.2026	Rettet språk.

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.