

Tilstandsrapport

 Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

 Bakkeveien 5 A, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 75, bnr. 492, snr. 1

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26025

Referansenummer: PV8842

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@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

Boligen er en halvpå av vertikaldelt tomannsbolig.

Boligen ble oppført i 2023.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Halvpå av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på begge sider av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende treborkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.
Det er kneloft og møneloft som begge er blindloft uten tilgang.

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

Entredør i slett hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Inngangsparti med terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre. Levegg i trekonstruksjon mot naboeiligheten.

Sportsbod:
Sportsbod i uisolert trekonstruksjon.
Betonggulv/betongdekke på mark.
Vegger er av trebindingsverk med liggende treborkledning.
Pulttakskonstruksjon av tre teknet med pappshingel, asfaltapp eller tilsvarende.
1 gangdør i enkel trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Himlingsplater. Downlights i entre/gang, baderom, kjøkken og stue.
Gulv og overflater er fra byggeåret.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: Boligen har 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: Hvite slette dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Luft til luft varmepumpe i stue.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang og baderom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.
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.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen har produksjonsår 2023.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på baderommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det foreligger samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 28.03.2023. (ligger i sikringsskapet)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2023.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer støpt med betong.
Tomten er hovedsaklig flat og skråner noe ned mot øst. Bygningen har ikke kjeller.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

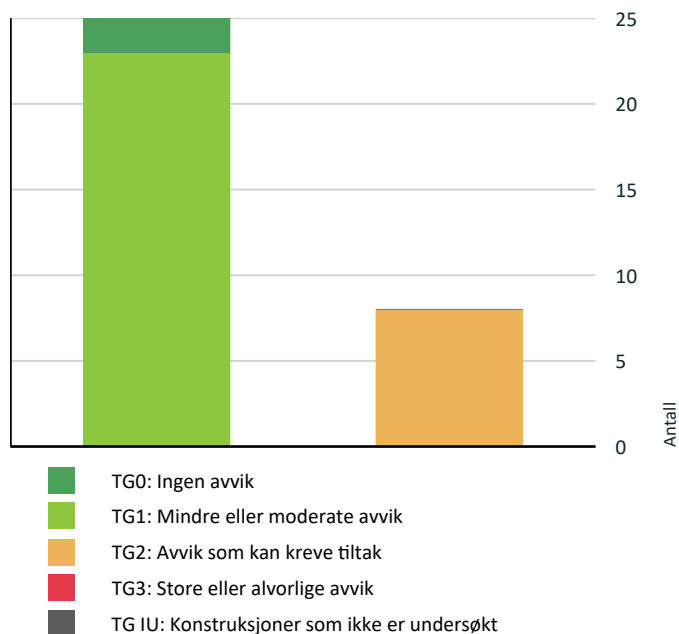
[Gå til side](#)

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

- 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.

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Inngangsparti med terrasse [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på begge sider av taket.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.
Det er kneloft og møneloft som begge er blindloft uten tilgang.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag over enkelte vinduer i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett og beslag over de aktuelle vinduene for å hindre fuktbelastning og vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende vannbrett og beslag medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.



Dører

Entredør i slett hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag over terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett og beslag over terrassedøren for å hindre fuktbelastning og vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende vannbrett og beslag medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegolv av tre. Levegg i trekonstruksjon mot naboileiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler kantbjelke eller annen avslutning på gulvbjelkene.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør monteres kantbjelke eller annen avslutning på gulvbjelkene for å sikre konstruksjonens stabilitet og hindre deformasjon over tid. Manglende avslutning kan føre til redusert levetid og dårlig estetikk.



TG 2 Inngangsparti med terrasse

Inngangsparti med terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kantbjelke eller annen avslutning på gulvbjelkene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres kantbjelke eller annen avslutning på gulvbjelkene for å sikre konstruksjonens stabilitet og hindre deformasjon over tid. Manglende avslutning kan føre til redusert levetid og dårlig estetikk.



TG 1 Sportsbod

Sportsbod i uisolert trekonstruksjon. Betonggulv/betongdekke på mark. Vegger er av trebindingsverk med liggende treborkledning. Pulttakskonstruksjon av tre tekket med pappshingel, asfaltapp eller tilsvarende. 1 gangdør i enkel trekonstruksjon.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Panelplater og fliser.

Himling: Himlingsplater. Downlights i entre/gang, badet, kjøkken og stue.

Gulv og overflater er fra byggeåret.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet eller at laminatgulvet er lagt for tett mot veggene.

Det er glippe mellom gulvlist og laminatgulvet på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

Det anbefales også å utbedre glipen mellom gulvlist og laminatgulvet ved pipen for å unngå oppsamling av støv og smuss, samt for å oppnå et bedre estetisk resultat.

Tilstandsrapport



Det er glippe mellom gulvlist og gulv på pipen.

! 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. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har tilluftsøsning som normalt skal være tilkoblet peisovnen, men denne er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

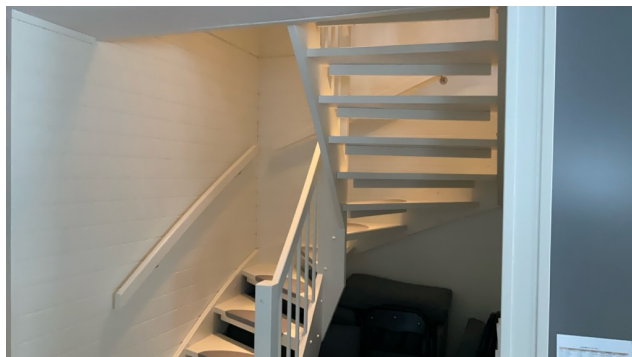
Tilluftsøsningen i pipen må tilkobles direkte til peisovnen dersom dette er mulig, slik at dette blir et lukket system.

Manglende tilkobling kan føre til redusert forbrenningseffektivitet, dårligere innelima og dårligere energieffektivitet.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Hvite slette dører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplever at det er lytt i mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplever at det er lytt i mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres støymålinger for å avklare om lydforholdene er innenfor gjeldende krav.

Dersom det viser seg at lydisolasjonen er utilstrekkelig, bør nødvendige tiltak iverksettes for å redusere støy mellom boenhetene, for å unngå redusert bokomfort og mulig brudd på forskriftskrav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Baderommet har standard fra byggeåret.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Vurdering av avvik:

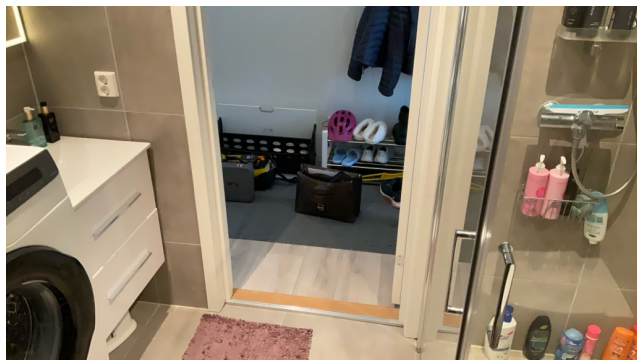
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er nære (i våtsonen) til både servanten og dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Døren bør fuktbeskyttes eller byttes ut med materialer som tåler fukt, for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på dør og omkringliggende konstruksjon.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkludert nedsenket dusjnisse med ca. 8mm.)

Hovedgulvet har marginalt fall mot dusjnissen. Gulvet i dusjnissen har fall til sluket.

Det er oppkant på ca. 15mm. med list ved dørterskelen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnisse med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.

Veggmontert toalett vurderes til å være innbygningssisterne med Sealingbag.

Toalettssisternen ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.

Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjefølger i tørre rom.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnisse bad.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.
Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

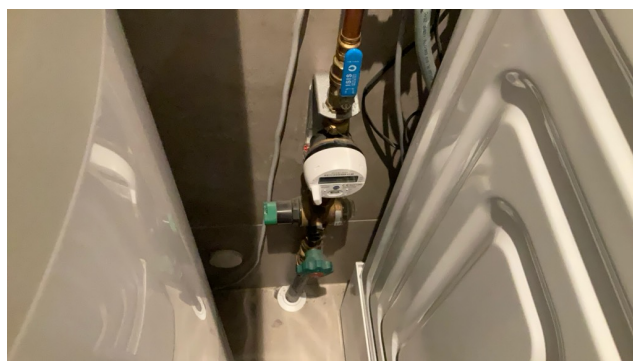
! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator 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.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen har produksjonsår 2023.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på badet.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det foreligger samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 28.03.2023. (ligger i sikringsskapet)

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.

2023

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

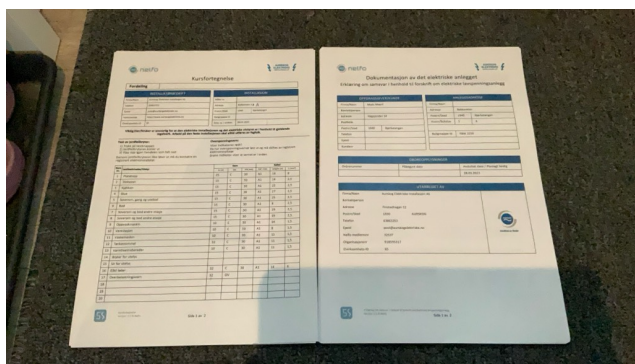
Generelt om anlegget

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2023.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer støpt med betong.

TG 0 Terrenghold

Tomten er hovedsaklig flat og skråner noe ned mot øst.
Bygningen har ikke kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/80 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig: Entré,
Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Trapperom, Kjøkken,
Stue, Bod, 2 Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bakkeveien 20 ,1940 BJØRKELANGEN 69 m² 2021 2 sov	29-06-2023	3 200 000	3 200 000		3 200 000	46 377
2 Bakkesvingen 2 ,1940 BJØRKELANGEN 85 m² 2018 2 sov	16-08-2023	3 790 000	3 750 000		3 750 000	44 118
3 Furuveien 3D ,1940 BJØRKELANGEN 94 m² 2016 2 sov	19-09-2022	3 990 000	4 020 000		4 020 000	42 766
4 Furuveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 93 m² 2016 2 sov	11-01-2026	4 200 000	4 000 000		4 000 000	42 105
5 Furuveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 93 m² 2016 2 sov	04-07-2023	3 990 000	3 875 000		3 875 000	40 789
6 Taietveien 36 ,1940 BJØRKELANGEN 94 m² 2019 3 sov	21-05-2023	3 690 000	3 600 000		3 600 000	38 298
7 Nedre Bramannloftet vei 3A ,1940 BJØRKELANGEN 91 m² 2007 3 sov	26-02-2025	3 300 000	3 200 000		3 200 000	34 043
8 Furuveien 3B ,1940 BJØRKELANGEN 106 m² 2008 4 sov	04-04-2024	3 450 000	3 250 000		3 250 000	29 545

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

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	16 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 200 000

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.	3 700 000
--	------------	------------------

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

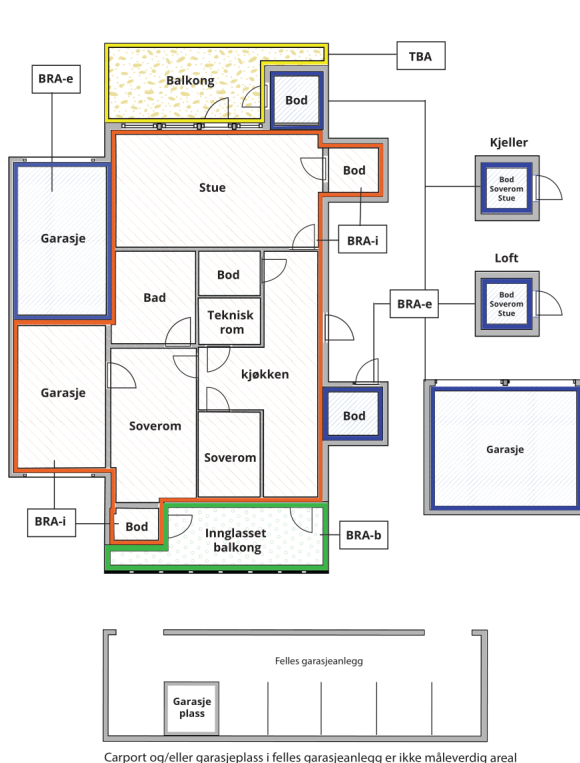
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 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 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 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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	53	5		58	35		58
Loftsetasje	27			27		9	36
SUM	80	5			35	9	94
SUM BRA	85						

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

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: Oppført i sin helhet i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Ronny Mærli	På vegne av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	492		1	896.3 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Bakkeveien 5 A

Hjemmelshaver

Mads Mærli.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 2 seksjoner i 1 bygning.

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Det er ingen felles økonomi i sameiet iht. eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde på Bjørkelangen.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.

Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.

Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig og privat veitilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt 896,3m².

Tomten er felles for hele sameiet med totalt 2 boligseksjoner fordelt på 1 bygning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eier	04.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	28.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.10.2022		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

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.