

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Tyttebærveien 2A , 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 320, snr. 1

Markedsverdi

2 900 000

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



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 13998-1475

Referansenummer: QP3426

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.

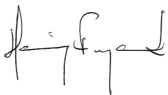
Fagersand AS

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

3-roms selveierleilighet fra byggeår 2017.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leiligheten har noe bruksslitasje på overflater, der parkett i stue bør utbedres eller skiftes.

For øvrig er det kun mindre 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: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

4-mannsbolig over to plan med sokkelløsning, oppført med støpt plate på mark, utforet murvegger mot terreng, vegger i trekonstruksjoner med liggende kledning, saltak konstruksjon med arker tekket med betong takstein.
Trapper i stål og tre, parkeringsplasser til seksjonene.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til platting.

Boddør til utvendig bod.

Delvis overbygget terrasseplatting i trekonstruksjoner.

Tilliggende isolert utvendig bod med flislagt gulv, MDF plater på vegger og malte plater i himling.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis.

Vegger er av MDF plater.

Himlinger er av malte plater.

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Et-speils formpressede innerdører med dempest.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår, speilskap et montert senere. iht. eier.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, veggghengt toalett med innebygget sisterner, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap og et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Lekkasjestopper i benkeskap og komfyrvakt.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering til bad er plassert i innvendig bod.
Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i utvendig bod.

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

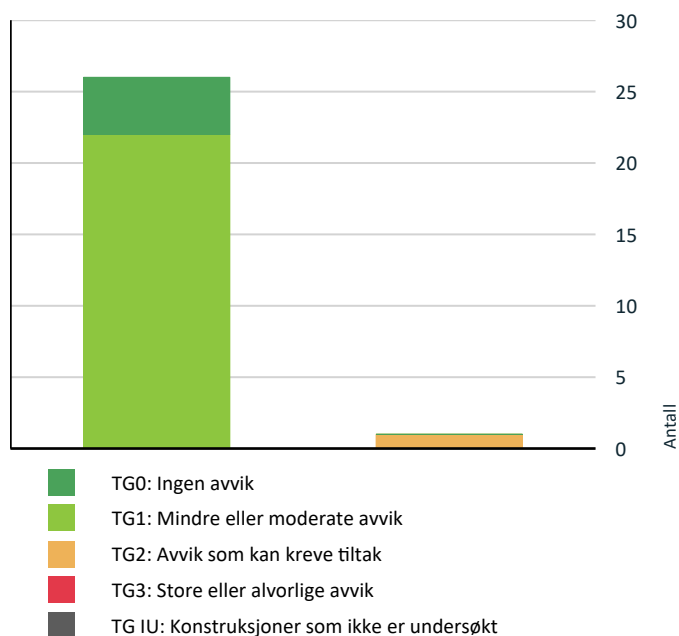
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 15.1.2017.

Det foreligger ferdigattest datert 26.6.2018, der hus 1 har fått midlertidig brukstillatelse 26.10.2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Selveierleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Parkett stue og kjøkken

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for leilighet med teknisk verdi og markedsverdi.

Byggeår er 2017, det er vurdert at boligen er prosjektert og søkt etter TEK-10 og vurdering er på grunnlag av dette.

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

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

Forskrift til avhendingslova.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet

Byggekost.no.

Det er innhentet FDV dokumentasjon fra tilsvarende naboileilighet, som er lagt til grunn for enkelte vurderinger.

Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2017

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

Anvendelse
Ubebodd leilighet.

Standard
3-roms selveierleilighet i underetasje med sokkelløsning av
firemannsbolig over to plan.
Planløsningen består av entre, kjøkken og stue i åpne løsninger, to
soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, en innvendig og en
utvendig tilliggende bod.
Terrasseplattning mot nord.
Oppvarming med varmekabler på bad og entre, vedovn og
panelovner.
Seksjonen har en parkeringsplass for en bil med el-bil lader.
Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

Vedlikehold
Leiligheten har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Oppgradering	Installasjon av el-bil lader.
2024	Reparasjon	Skiftet viftemotor i ventilasjonsanlegget.
2025	Oppgradering	Fliser på vegg over benkeplate.
Iht. dokumentasjon og eier.		

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre- og mur-konstruksjon med liggende trekledning.
Kun seksjonens vegger er inspisert.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.
Enkelte merker på vinduskarmer og utforing.



Enkelte merker på vinduer.

TG 1 Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til platting.
Boddør til utvendig bod.
Det er enkelte merker på terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasseplattning i trekonstruksjoner.
Deler av platting er snødekt og begrenset inspisert.

Tresøyler for overliggende veranda har fukt og avflasket maling, liten
avstand til terrassebord.
Dette bør utbedres, ukjent hvem som har ansvaret for dette, det bør
undersøkes med sameie, derfor er dette kun opplyst om.



Tresøyler bør utbedres.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

4-mannsbolig over to plan med sokkelløsning, oppført med støpt plate på mark, utforet murvegger mot terreng, vegger i trekonstruksjoner med liggende kledning, saltak konstruksjon med arker tekket med betong takstein.

Trapper i stål og tre, parkeringsplasser til seksjonene.

Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten

Iht. årsmøte 20.5.2025, er redegjort for vedlikehold som er utført og videre planer for vedlikehold, på grunnlag av dette er det vurdert at sameiet har vedlikeholdsplan som er tilpasset sin størrelse.

TG 1 Utvendig bod

Tilliggende isolert utvendig bod med flislagt gulv, MDF plater på vegger og malte plater i himling.



Tilliggende utvendig bod.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av parkett og flis.

Vegger er av MDF plater.

Himlinger er av malte plater.

Overflater har bruksslitasje, vurdert til normalt i forhold til alder.

Parkett i stue og kjøkken er vurdert under eget punkt.

TG 2 Parkett stue og kjøkken

Parkett i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Parkettgulv i stue og kjøkken har slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør vurderes utbedring eller eventuelt skifte av parkettgulv, avhengig av den standarden kjøper vil ha.



Skade på parkett i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke på grunn, iht. tegning.

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

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

Det ble målt opp til ca. 5 mm skjevheter i stue og soverom.

TG 0 Radon

På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålørspipe.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakre del av leiligheten har vegger mot terreng.

Iht. tegninger er det benyttet EPS isolert betongvegg, påforet innvendig med 98 mm isolert bindingsverk.

Det er utført fuksøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i innvendig bod mot terreng, fuktmåling i trevirke viste ca. 9,7 %, som er normalt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fukskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot terreng viste normale verdier.

TG 1 Innvendige dører

Et-speils formpressede innerdører med dempest. Enkelte bruksmerker.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår, speilskap et montert 2025. iht. eier. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav. Det er ikke forevist dokumentasjon utover ferdigattest på våtrommet.



Dusjsone og vegghengt toalett.



Servant og plass til vaskemaskin.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme. Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone og fall mot dusjsone på øvrig gulv. Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone. Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon. Det foreligger ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket og våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet. Uavhengig kontroll for våtrom kom som et krav i 2013.



Sluk i dusjsone.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, vegghengt toalett med innebygget sistene, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Nederste skuff i servantskap har noen fuktmerker, vurdert til mindre avvik. TECE innbyggingssistene med "sealing-bag", som fuksikring etter det som kan ses bak deksel. Det er da ikke behov for synlig drenering fra sistene.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

Tilstandsrapport

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg viste 7,8 %, som er normalt.

KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap og et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Lekkasjestopper i benkeskap og komfyrvakt.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk, som er montert i 2025.

Noe bruksslitasje på benkeplate.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Parkett er vurdert under eget punkt.

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Ventilator er skiftet i senere tid, iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering til bad er plassert i innvendig bod.



Fordelerskap for vann med stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i utvendig bod.

Det ble skiftet viftemotor til rehabilitert viftemotor med nytt kulelager, overhald og funksjonstestet, samt utført service i 2024.

Iht. dokumentasjon fra Aarseth Boligventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

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

TG 0 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.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon på Boligmappa.no fra byggeår 2017 og samsvarserklæring for montering av el-bil lader i 2022.

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)?

Tilstandsrapport

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.
2017
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
Ny anlegg fra byggeår.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede taksmann 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.



Sikringsskap.

⚡ TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/63 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 900 000

Tillegg for andel fellesformue	+	11 813
Frdrag for andel felles gjeld	-	17 685

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Staurhuslia 13B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2013 2 sov	10-12-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	47 581
2 Festningslia 3B ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2016 2 sov	15-09-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	47 581
3 Festningslia 5D ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2018 2 sov	12-05-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	46 825
4 Tyttebærveien 2B ,1940 BJØRKELANGEN 63 m ² 2017 2 sov	31-03-2025	2 900 000	2 850 000	19 404	2 869 404	45 546
5 Tyttebærveien 4A ,1940 BJØRKELANGEN 59 m ² 2017 2 sov	11-02-2025	2 790 000	2 750 000	19 404	2 769 404	43 959

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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

Fellesutgifter inneholder husforsikring, kommunale avgifter og noe utvendig vedlikehold. Iht. forretningsfører.	Kr.	28 368
Utover dette påløper kostnader til bl.a. strøm og innboforsikring.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	3 550 000
--	------------	------------------

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

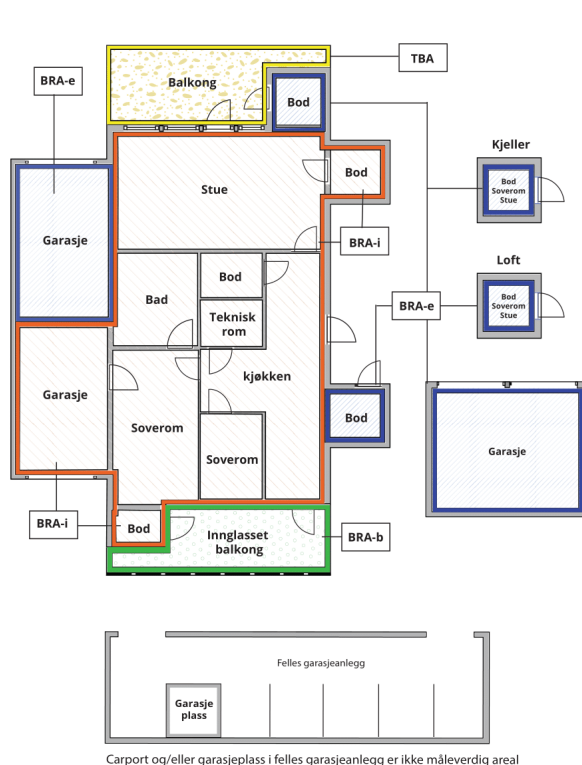
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	63	6		69	19
SUM	63	6			19
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Seksjonert tilliggende bod er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e).
Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil , dette er ikke inkludert i arealet.
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.
Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.
Målt takhøyder varierende fra ca. 2,40x m til ca. 2,20 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten registrerte avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 15.1.2017.

Det foreligger ferdigattest datert 26.6.2018, der hus 1 har fått midlertidig brukstillatelse 26.10.2017.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverker i 2022, 2024 og 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Lene Kristin Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	320		1	4681 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Tyttebærveien 2A, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Pedersen, Lene Kristin

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.
Seksjonsdata iht. forretningsfører.

Boligselskap

Sameiet Tyttebærtunet

Eierandel

1 / 20

Forretningsfører

Sigma Regnskap AS

Organisasjonsnr

919732385

Felles formue

Kr. 11 813 11.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 17 685 11.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et nyere boligfelt i Festningsåsen rett sør/øst for Bjørkelangen sentrum 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 boligbebyggelse.
Iht. kommunen.

Om tomten

Felles eiet tomt, som er skrånet og planert til bl.a. parkering og tilkomst vei.

Sameie

Sameiets navn er Sameiet Tyttebærtunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 30.05.2017. Bebyggelsen og tomten gnr. 2, bnr. 320 i Aurskog Høland ligger i sameie mellom de tjue - 20 - eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten med alle tilhørende utearealer er sameiets fellesarealer. Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse.	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Sameie.	12.12.2025	Årsmøteprotokoll, seksjonsopplysninger, husordensregler, vedtekter.	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.	12.12.2025	Endringstillatelse med presisering VA, 2014. Reg.plan, kart, seksjonering 2017. Ferdigattest 2018.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.	06.01.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger.	15.01.2017	Tegningssett.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon elektro.	06.01.2026	Samsvarserklæring og dok. fra byggeår 2017. Samsvarserklæring el-bil lader, 2022.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra håndverkere.	06.01.2026	Utbedret ventilasjonsanlegg 2024. Montert fliser over kjøkkenbenk, 2025.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	16.01.2026	Endret TG for toalettsisterne på våtrom.

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.