

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Søndre Eidsvei 1C , 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 206, snr. 6

## Markedsverdi

### 3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 13998-1482

Referansenummer: DF9729

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2016 har ingen avvik utover at det er registrert mindre fall på bad gulvet.  
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.  
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: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg over fire etasjer med heis, garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i murkonstruksjoner. Felles oppgang og svalgang.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.  
Vindu på soverom mot sør/øst er EI30 brannvindu med luftedel.

Brannklassifisert ytterdør med lite vindu og porttelefon til felles dør.  
Hev- og skyvedør til veranda med 3-lags isolerglass.

Overbygd veranda i mur konstruksjoner med teppe på gulv, rekkverk i stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er av parkett.  
Vegger er av malte eller tapetserte plater og mur. Rustikk trepanel på deler av soveromsvegg.  
Himlinger er av malt mur og nedforet himling med malte plater.

Etasjeskille av betong.

Profilerte formpressede innerdører og to-fløyet dør med glass til stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.  
Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.  
Fliser på gulv med gulvvarme og nedsenket dusjsone.  
Plastsluk i dusjsone med synlig membranmansjett  
Det er benyttet smøremembran, som tettesjikt, iht. FDV dokumentasjon fra utbygger.  
Sanitærutstyr og innredning består av dusjsone med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte og vitrine fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.  
Lekkasjestopper i benkeskap.  
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.  
Kjøkkenventilator med avtrekk via felles anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i bod.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.  
Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.  
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

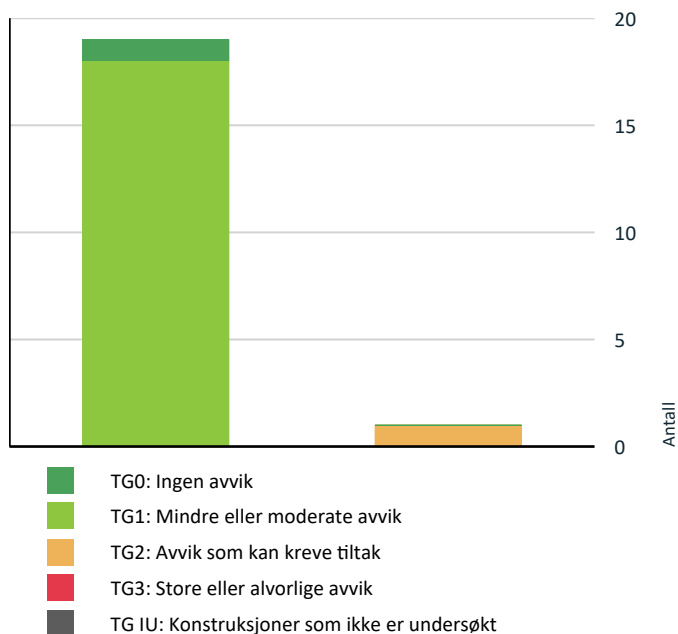
## Selveierleilighet

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

Det foreligger seksjonerte tegninger, datert 22.8.2016.  
Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

# 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 hovedsakelig byggeår 2016 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.

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.

Leiligheten er utleid og 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.

På befaringstidspunktet var leietager tilstede og ga enkelte opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

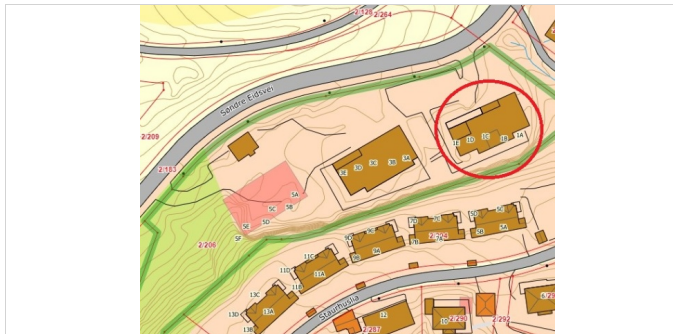
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Utleid bolig.

**Standard**  
Selveierleilighet er beliggende i 2 etasje av boligblokk med felles oppgang, parkering og bod i felles kjeller. Planløsning består av felles svalgang til entre, bad/vaskerom, to soverom og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til nord/vestvendt veranda, som har utsikt over Bjørkelangen. Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, varmekabler og eventuelt panelovner.

**Vedlikehold**  
Leiligheten har et normalt godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.  
Vindu på soverom mot sør/øst er EI30 brannvindu med luftedel.

### TG 1 Dører

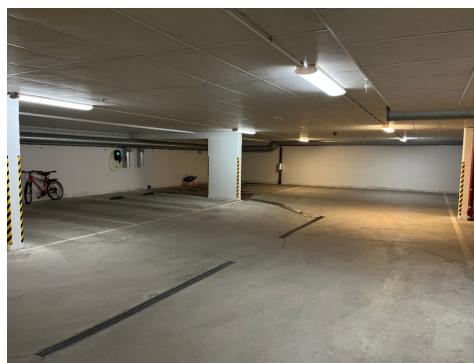
Brannklassifisert ytterdør med lite vindu og porttelefon til felles dør.  
Hev- og skyvedør til veranda med 3-lags isolerglass.  
Ytterdør tar noe i karm og bør justeres, vurdert til mindre avvik.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda i mur konstruksjoner med teppe på gulv, rekkverk i stål.

### TG 1 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg over 4 etasjer med heis, garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i murkonstruksjoner. Felles oppgang og svalgang. Iht. styreleder i sameie har de en plan for vedlikehold. 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.



Felles parkeringskjeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv er av parkett.  
Vegger er av malte eller tapetserte plater og mur. Rustikk trepanel på deler av soveromsvegg.  
Himlinger er av malt mur og nedforet himling med malte plater.

En del av parkett har løsnet ved vegg mot bad og en løs gulvlist inne i bod, vurdert til mindre avvik.  
Normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.  
Stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. tilsvarende over hele rom.

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører og to-fløyet dør med glass til stue.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom 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/vaskerom.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme og nedsenket dusjsone.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, øvrig gulv er tilnærmet flatt med noe mindre motfall fra dør.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det terskel på ca. 15 mm, ukjent om membran er trukket opp på terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravene som gjaldt ved byggetidspunktet, og heller ikke dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

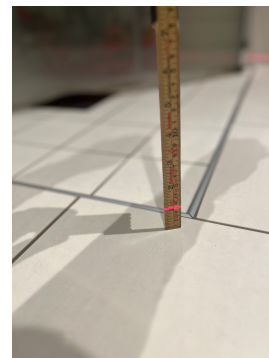
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er vurdert at eventuelt lekkasjevann vil kunne bli stående eller bli ledet til sluk før det renner over terskel, det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

Ved eventuelt renovering av våtrommet må fallforhold rettes. Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at vann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.



Referansemål ved terskel på 30 mm.



Måling ved dusjsone viser 25 mm.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med synlig membranmansjett

Det er benyttet smøremembran, som tettesjikt, iht. FDV dokumentasjon fra utbygger.

Det foreligger ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket og våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk i dusjsone.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av dusjsone med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

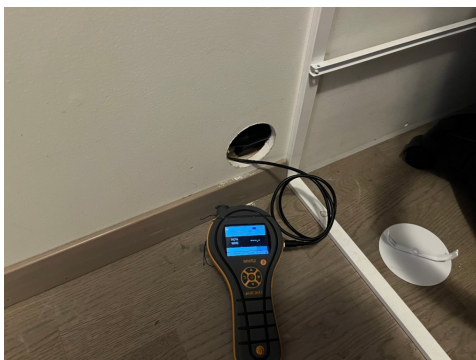
### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.  
Tilluft under dørbled.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er eksisterende hull i bod mot våtsone til servant.  
Fuktmåling i eksisterende hull viste normale verdier.



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

## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og vitrine fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.  
Lekkasjestopper i benkeskap.  
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.  
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via felles anlegg.  
Ventilator ble skiftet i ca. 2023, iht. eier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.  
Rør-kurser bør merkes i fordelerskap, vurdert til mindre avvik.



Fordelerskap for vann.

### ! TG 1 Avløpsrør

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

### ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i bod.  
Det er nylig skiftet filter, iht. leietager.  
Flexit anbefaler skifte av filter minimum en gang pr. år og rengjøring av kanaler og ventiler minimum hvert 6. år.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.  
Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad og panelovner.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper og direkte el-tilkoblet.

## 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.  
Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

Det er foreliggende samsvarserklæring fra byggeår og dokumentasjon for varmekabler.

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.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

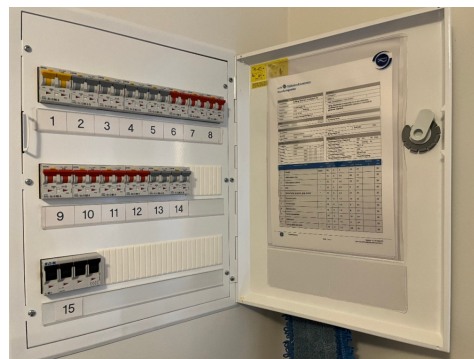
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## 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 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.

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



**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Det er ikke registrert avvik innen helse, miljø og sikkerhet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m<sup>2</sup>/77 m<sup>2</sup>

*Selveierleilighet:* Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 850 000

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 4 900 000

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

3 850 000

## Konklusjon markedsverdi

3 850 000

## 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 <sup>2</sup> PRIS
1 Søndre Eidsvei 3D ,1940 BJØRKELANGEN 51 m <sup>2</sup> 2019 1 sov	19-08-2025	2 790 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>52 941</b>
2 Søndre Eidsvei 5D ,1940 BJØRKELANGEN 66 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	05-06-2024	3 490 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>50 000</b>
3 Søndre Eidsvei 1C ,1940 BJØRKELANGEN 80 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	30-07-2025	3 790 000	<b>3 790 000</b>		3 790 000	<b>45 119</b>

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader og KabelTV/Bredbånd Iht. forretningsfører.	Kr.	48 912
---	-----	--------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>49 000</b>
--	------------	---------------

## Teknisk verdi bygninger

### Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
--	-----	-----------

<b>Sum teknisk verdi - Selveierleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
--	------------	------------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

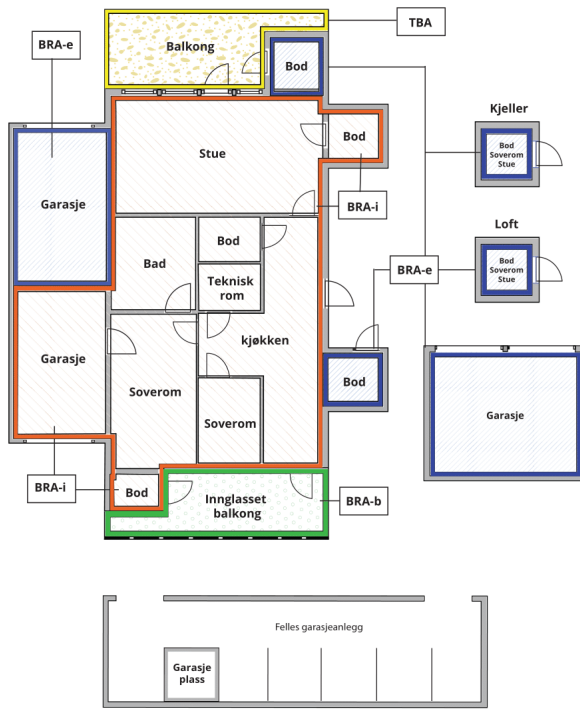
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	77			77	22
Bod fellesareal		5		5	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>5</b>			<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Seksjonert bod i parkeringskjeller er ikke oppmålt, areal estimert iht. tegning, arealet er inkludert og benevnt som BRA-e. 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. Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen. Målt takhøyder varierende fra ca. 2,23 m til ca. 2,79 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger seksjonerte tegninger, datert 22.8.2016.  
Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	206		6	8758 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Søndre Eidsvei 1C, 1940 Bjørkelangen

### Hjemmelshaver

Berger, Henry Gunnar 1/2

Berger, Mari Helene 1/2

### Kommentar

Areal er felleseie tomt.

Eierandel er opplyst sameiebrøk iht. Eiendomsverdi.

Øvrige opplysninger iht. forretningsfører.

### Boligselskap

Festningsåsen Terrasse

Sameie

### Eierandel

1 / 46

### Forretningsfører

BORI

### Organisasjonsnr

918034625

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleiligheten er beliggende i Festningsåsen, ca. 1,7 km øst for Bjørkelangen sentrum, som 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

Regulert område for bl.a. leilighet og småhus bebyggelse.

Reguleringsbestemmelser for Festningsåsen II, Bjørkelangen, Aurskog-Høland Kommune. GBNR 2/183 og del av GBNR 2/170. Plan nr. 245.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 8.758 m<sup>2</sup> tilhørende sameiet, som er flat og lett skrånet, opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og parkering.

### Sameie

Festningsåsen Terrasse Sameie ble stiftet 01.11.2016.

Sameiet består av 46 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter.

Iht. opplysninger fra forretningsfører.

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	21.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	22.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	21.01.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Forretningsførerinfo	27.01.2026	Årsmøte protokoller, boliginfo	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.	22.01.2026	Reg. bestemmelser, ferdigattest, sit.kart, seksjonerte tegninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsdokumenter	22.01.2026	Salgsoppgave 2022.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon utbygger	22.01.2026	FDV dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

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 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.