

# Tilstandsrapport

📍 Tiurveien 27 , 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 192, bnr. 837

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 203 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21410-1407

Eiendomsverdi ref nr: VW1913

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



**RAMBOLL**

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.

# Rambøll Norge

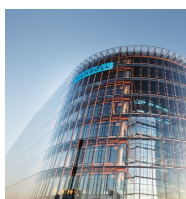
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



**Rapportansvarlig**

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

**RAMBOLL**

# 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 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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 fremstår i normal stand sett i forhold til alder, og det må påregnes løpende vedlikehold samt enkelte oppgraderinger. For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler vises det til rapporten i sin helhet. Eiendommen har biloppstillingsplass enten i dobbelgarasje eller på romslig, gruset gårdsplass. Det er etablert flere fine uteplasser på eiendommen som gir gode muligheter for opphold utendørs.

## Enebolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekkt med metallpanner. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Det er forenklet undertak i form av fiberarmert plast. Isolasjonen, i bjelkelaget er på ca 20 cm. Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående og liggende bordkledning. Første etasje har malte trevinduer med to-lags glass, for det meste fra byggeåret. I kjelleren er det er vinduer av treverk med to- og tre-lags glass fra forskjellige årstall. Inngangsdøren er av treverk med glassfelt, den er utstyrt med elektrisk kodelås. Terrassedøren er en to-fløyet tredør med ett-lags glass.

Utgang fra stuen til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 62 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk og skiferheller og har et rekkverk laget av treverk. Terrassen er utstyrt med utepeis og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Overbygget inngangsparti på ca. 5 kvadratmeter, oppført i treverk.

Det er utvendige trapper av treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje  
Gulvoverflater av: laminat og vinylbelegg.  
Veggoverflater av: malt trepanel, malte plater, malt strietapet.  
Himlingsoverflater av: tak-essplater.

Kjeller  
Gulvoverflater av: heltregulv, laminat og teppefliser.  
Veggoverflater av: malte profilerte plater, trepanel, malt strietapet.  
Himlingsoverflater av: malt og ubehandlet trepanel.

Innvendig trapp og rekkverk er utført i malt treverk.  
Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot mark.  
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue/kjøkken 1. et. 12 mm.  
Gang/stort soverom. 10 mm. / 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue 1. et. 239 cm.  
Gang kjeller 211 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vannboren varme tilsluttet borehull.

Teknisk rom har flislagt gulv, malte murvegger og en himling av malt trepanel. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps kran, samt et vegghengt speilskap med lys. Det er dusjkabinett i hjørnet med vegger og dører av glass. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet inneholder også tekniske installasjoner for oppvarming av boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med trepanel. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende dobbel servant og ett-greps armaturer. To vegghengte speil, lys, overskap og to høyskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedører av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et hjørne boblebadekar. Avtrekksventilene for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av overflatebehandlet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap og en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

1. Etasje.  
Toalettrommet i første etasje har vinylbelegg på gulvet, malte profilerte plater på veggene og en himling med tak-essplater. Toalettet er gulvmontert, og det er belysning samt radiator på vegg for oppvarming.

Kjeller.  
Toalettrommet har laminat på gulvet, malte profilerte plater og slette overflater på veggene, samt en himling med trepanel. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps kran. Toalettet er gulvmontert. Det er mekanisk avtrekksvifte på vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast (rør i rør system).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er installert jordvarme.  
Boligen varmes opp med vegghengte radiatorer tilkoblet varmesentralen.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i kjeller.  
Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1972.  
Grunnmur i lettklinkerbetong. Støpt betongplate på grunnen.  
Forstøtningmurer er av betong.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannrør er av kobber og fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

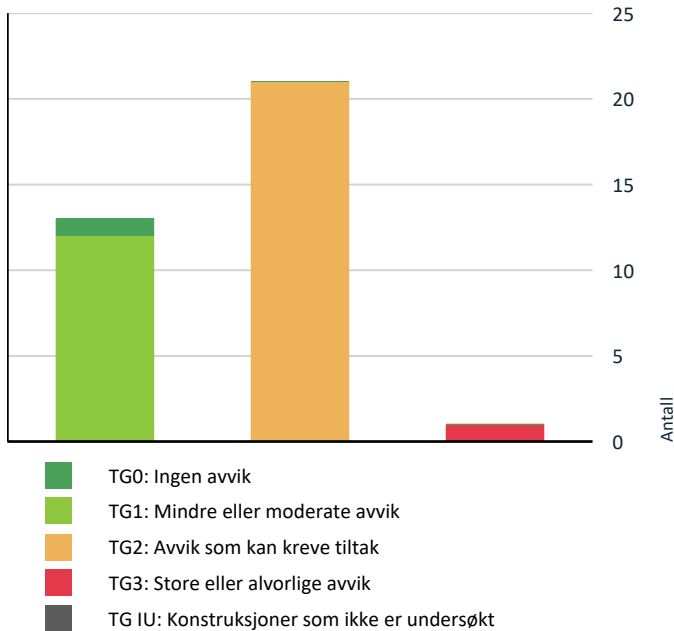
Det er gjort bruksendring av rom iht. byggetegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

## Garasje

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

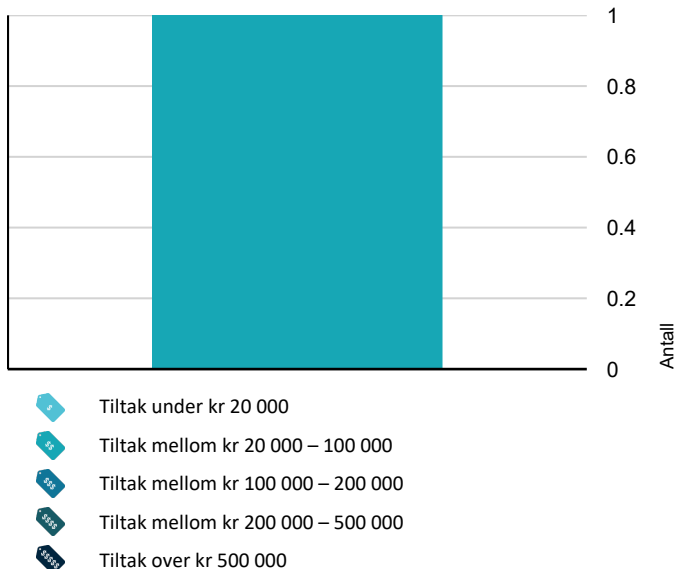
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er profesjonell part. Boligen har vert leid ut over lang tid.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist stedvis rustdannelser og avflassing av overflatebehandling.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist utettheter i konstruksjonen mellom grunnmur og gulvkonstruksjon i stue.



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utett loftluke.

Loftet er kun inspesert fra område rundt luke da det ikke var etablert gangbane



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist punktert glass i enkelte vinduer.

Det er påvist vinduer med påbegynnende råteskader i karmene.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skiferhellene ligger ujevnt.  
Det er sprekker i utepeisen.  
Rekkverket har råteskader.  
Det mangler sikring for lysgrav til rømningsvindu i kjeller.

## ! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sterkt slitt overflatebehandling samt sprekker i treverk i trapp og rekkverk ved inngangspartiet er observert.

## ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk, og det er enkelte uferdige prosjekter på overflater.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Det er ikke ferdigstilt rundt fordelerskap til rør i rør system.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Radiatorene og tilhørende røropplegg har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid (fra byggeår), noe som medfører usikker restlevetid.  
Det klunker fra radiatorene, noe som indikerer luft i anlegget.

## ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er hull etter tidligere innredning i våtsoner. Skadet overflate på enkelte fliser. Noen fliser har dårlig vedheft mot underlaget. Det er sprekker og riss i enkelte fuger. Det er vindu innenfor våt sone til badekar.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist sprukken og løs flis.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluket har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid, og restlevetiden er usikker.

Det bemerkes at det er vanskelig å inspisere utførelsen av membran/mansjett, da gulvstøpen er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand


Det er avvik:

Dørene til dusjhjørnet bærer preg av lang brukstid.


Det er krakkelering i servanten (porselen).

Boblebadekaret er ikke funksjonstestet, da dette ikke lot seg gjøre under befaringen.


---

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

---







 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Servant er ikke montert, dette er pågående arbeid.

---

 **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er skader på innredningen, inkludert kosmetiske skader på fronter og fuktskade i bunnen av skapet under vasken.  
Fronter til kjøleskap og fryser er ikke ferdig montert.  
Det er skade på benkeplaten ved vasken.  
Det mangler håndtak på fronten til skapet over kjøleskapet.  
Det er skade på sokkellisten.  
Det mangler front til skapet over mikrobølgeovnen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1972

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist stedvis rustdannelser og avflassing av overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Overflater med rust og avflassing bør overflatebehandles for å hindre videre korrosjon og skade på platene. Dersom tiltak ikke utføres, vil rusten kunne utvikle seg og føre til lekkasjer og redusert levetid på taket.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på de aktuelle takflatene for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

I tillegg kan manglende snøfangere føre til ujevne belastninger på takkonstruksjonen, som igjen kan resultere i skader på bygget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående og liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist utettheter i konstruksjonen mellom grunnmur og gulvkonstruksjon i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, og det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre skadedyr i å komme inn. Utettheter mellom grunnmur og gulvkonstruksjon i stue bør utbedres for å forhindre trekk, varmetap og økt risiko for fukt- og skadedyrproblematikk. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for videre råteskader, redusert levetid på kledningen og mulighet for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.



Råteskadet treverk.



Utett konstruksjon.



Mangelfull musesikring.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig teknet med metallpanner. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Det er forenklet undertak i form av fiberarmert plast. Isolasjonen, i bjelkelaget er på ca 20 cm.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett loftsluke.

Loftet er kun inspesert fra område rundt luke da det ikke var etablert gangbane

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftsluken bør skiftes for å hindre varmetap og redusere risiko for fukt- og kondensproblemer på loftet.

Det anbefales å etablere gangbane på loftet slik at hele loftsrommet kan inspiseres ved behov. Manglende inspeksjonsmulighet gir økt risiko for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages i tide.



Utett loftsluke.

## TG2 Vinduer

### Beskrivelse

Første etasje har malte trevinduer med to-lags glass, for det meste fra byggeåret. I kjelleren er det vinduer av treverk med to- og tre-lags glass fra forskjellige årstall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist punktert glass i enkelte vinduer.

Det er påvist vinduer med påbegynnende råteskader i karmene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktete glass bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere fuktskader.

Vinduer med påbegynnende råteskader i karmene bør utbedres eller byttes for å unngå forverring av skadene, som kan føre til redusert funksjon og økt varmetap.

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

## TG1 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdøren er av treverk med glassfelt, den er utstyrt med elektrisk kodelås.

Terassedøren er en to-fløyet tredør med ett-lags glass.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stuen til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 62 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk og skiferheller og har et rekkverk laget av treverk .Terrassen er utstyrt med utepeis og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget inngangsparti på ca. 5 kvadratmeter, oppført i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skiferhellene ligger ujevnt.

Det er sprekker i utepeisen.

Rekkverket har råteskader.

Det mangler sikring for lysgrav til rømningsvindu i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

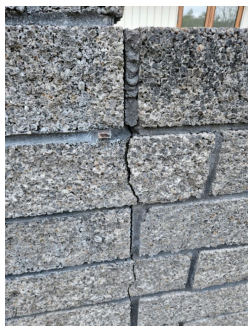
- Tiltak:

Skiferhellene bør rettes opp for å unngå snublefare.

Sprekkene i utepeisen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for at peisen blir ustabil eller utett.

Råteskadet rekkverk må utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre fare for fallulykker.

Det bør monteres sikring for lysgrav til rømningsvindu i kjeller for å hindre fallulykker og ivareta personsikkerheten.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er utvendige trapper av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sterkt slitt overflatebehandling samt sprekker i treverk i trapp og rekkverk ved inngangspartiet er observert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling bør fornyes, og sprekker i treverk utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og svekket bæreevne i trapp og rekkverk. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert sikkerhet.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

1. etasje

Gulvoverflater av: laminat og vinylbelegg.

Veggoverflater av: malt trepanel, malte plater, malt strietapet.

Himlingsoverflater av: tak-essplater.

Kjeller

Gulvoverflater av: heltregulv, laminat og teppefliser.

Veggoverflater av: malte profilerte plater, trepanel, malt strietapet.

Himlingsoverflater av: malt og ubehandlet trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk, og det er enkelte uferdige prosjekter på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres manglende listverk og ferdigstille pågående prosjekter på overflater for å sikre et helhetlig og ferdigstilt inntrykk. Uferdige overflater kan føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 1. et. 12 mm.

Gang/stort soverom. 10 mm. / 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 239 cm.

Gang kjeller 211 cm.

### ! TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

### ! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fult innredet kjeller.

Hulltaking er foretatt.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i utlektet veggkonstruksjon under terreng  
Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var under målbare verdier.  
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.  
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk. Selv om det på befæringsdagen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved utførte målinger, innebærer konstruksjonsprinsippet i seg selv en forhøyet risiko.

Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimate negativt og redusere materialenes levetid.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp og rekkverk er utført i malt treverk.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vannboren varme tilsluttet borehull.

## TG 1 Teknisk rom

### Beskrivelse

Teknisk rom har flislagt gulv, malte murvegger og en himling av malt trepanel. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps kran, samt et vegghengt speilskap med lys. Det er dusjkabinett i hjørnet med vegger og dører av glass. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet inneholder også tekniske installasjoner for oppvarming av boligen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med trepanel. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende dobbel servant og ett-greps armaturer. To vegghengte speil, lys, overskap og to høyskap er også en del av interiøret.  
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedører av glass.  
Dusj batteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

# Tilstandsrapport

I tillegg til dusjen har rommet også et hjørne boblebadekar.  
Avtrekkventilene for ventilasjon er plassert i himlingen.  
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull etter tidligere innredning i våtsoner.  
Skadet overflate på enkelte fliser.  
Noen fliser har dårlig vedheft mot underlaget.  
Det er sprekker og riss i enkelte fuger.  
Det er vindu innenfor våt sone til badekar.

#### Konsekvens/tiltak

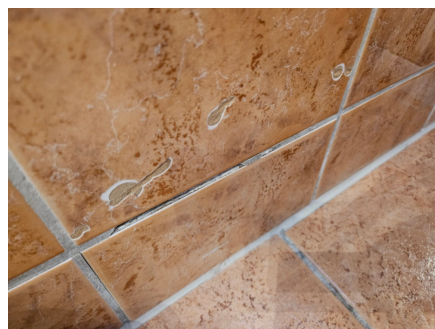
- Tiltak:

Påse at hull etter tidligere innredning i våtsoner er tette for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Skadet overflate på fliser og fliser med dårlig vedheft bør utbedres eller skiftes for å unngå videre skadeutvikling og redusert beskyttelse mot fukt.

Sprekker og riss i fuger bør utbedres for å forhindre vannlekkasje til underliggende konstruksjon.

Vindu innenfor våtzone til badekar bør sikres med tilstrekkelig fuksikring for å unngå risiko for vanninntrengning og skade på vindu og omkringliggende vegg.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist sprukken og løs flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med sprekker og løse fliser bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.  
Manglende fall øker faren for at vann blir liggende på gulvet.

# Tilstandsrapport



Løs flis.

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluket har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid, og restlevetiden er usikker.

Det bemerkes at det er vanskelig å inspisere utførelsen av membran/mansjett, da gulvstøpen er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser av sluk og tettesjikt ved mistanke om lekkasje eller ved oppussing. Konsekvensen av usikker restlevetid og manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader og lekkasjer, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk i dusjsone



Kontroll av sluk under servant.

## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene til dusjhjørnet bærer preg av lang brukstid.

Det er krakkelering i servanten (porselen).

Boblebadekaret er ikke funksjonstestet, da dette ikke lot seg gjøre under befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dørene til dusjhjørnet bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre funksjonalitet og hindre vannlekkasje.

Krakkelering i servanten kan føre til videre skader og bør utbedres eller servanten bør byttes for å unngå lekkasje og ytterligere forringelse.

Boblebadekaret bør funksjonstestes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da manglende funksjon kan medføre risiko for vannskader eller redusert brukervennlighet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

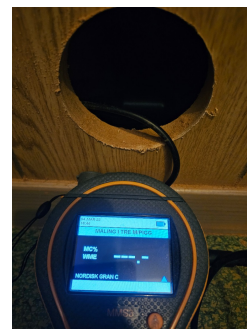
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra garderobeskap i gang motbad, 33% ved 22 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom gang og bad.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og bad.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av overflatebehandlet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap og en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på innredningen, inkludert kosmetiske skader på fronter og fuktskade i bunnen av skapet under vasken.

Fronter til kjøleskap og fryser er ikke ferdig montert.

Det er skade på benkeplaten ved vasken.

Det mangler håndtak på fronten til skapet over kjøleskapet.

Det er skade på sokkellisten.

Det mangler front til skapet over mikrobølgeovnen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på innredningen, inkludert fuktskade i bunnen av skapet under vasken, bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av råte eller mugg.

Fronter til kjøleskap og fryser bør ferdigstilles, og manglende håndtak og fronter bør monteres for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Skade på benkeplaten ved vasken og sokkellisten bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for fuktskader.

Manglende fronter og håndtak kan også påvirke brukervennlighet og helhetsinntrykk av kjøkkenet.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

1. Etasje.

Toalettrommet i første etasje har vinylbelegg på gulvet, malte profilerte plater på veggene og en himling med tak-essplater. Toalettet er gulvmontert, og det er belysning samt radiator på vegg for oppvarming.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

# Tilstandsrapport

Servant er ikke montert, dette er pågående arbeid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres servant for å ferdigstille toalettrommet. Manglende servant medfører redusert funksjonalitet og brukervennlighet, samt risiko for at rommet ikke tilfredsstiller gjeldende krav til sanitærutstyr.

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Kjeller.  
Toalettrommet har laminat på gulvet, malte profilerte plater og slette overflater på veggene, samt en himling med trepanel. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps kran. Toalettet er gulvmontert. Det er mekanisk avtrekksvifte på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast (rør i rør system).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Det er ikke ferdigstilt rundt fordelerskap til rør i rør system.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde vannrørene under jevnlig oppsikt og vurdere tilstandskontroll av fagperson, da usikker restlevetid og skjulte skader kan føre til plutselige lekkasjer og følgeskader.

Ferdigstillelse rundt fordelerskap til rør-i-rør-systemet bør utføres.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert jordvarme. Systemet fungerte på befaringsdagen, men ble ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført vedlikehold, eller å få utført en kontroll dersom service ikke er utført i henhold til anbefalte intervaller.

## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen varmes opp med vegghengte radiatorer tilkoblet varmesentralen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorene og tilhørende røropplegg har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid (fra byggeår), noe som medfører usikker restlevetid. Det klunker fra radiatorene, noe som indikerer luft i anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av radiatorene og røropplegget, inkludert lufting av anlegget for å fjerne eventuell luft.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og potensielle vannskader som følge av aldrende komponenter og luft i systemet.

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i kjeller. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

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.

**1972**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det pågår arbeider med det elektriske anlegget.**

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?

Ukjent

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

Ukjent

## 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 varmtvannsbereder, 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?

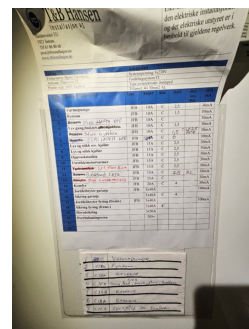
Nei

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?

Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1972.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør kontrolleres nærmere, og det bør vurderes tiltak for utskifting eller forbedring.

Konsekvensen av eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerbetong. Støpt betongplate på grunnen.

## TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



## TG 2 Terrengforhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå potensielt dårlig innemiljø.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannrør er av kobber og fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, og eventuelle nødvendige utbedringer bør vurderes.

Konsekvensen av ikke å utbedre kan være funksjonssvikt, lekkasjer eller plutselige skader på grunn av alder og tilstandssvekkelser, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

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

*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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Det bør vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot flom, for å redusere risikoen for vannskader på bygning og inventar.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

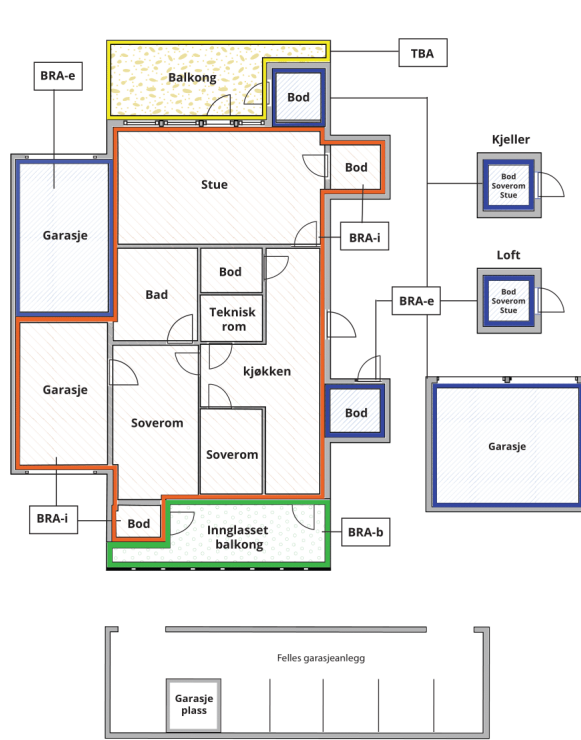
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 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 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107			107	67
Kjeller	96			96	
<b>SUM</b>	<b>203</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>203</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, trapperom, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bod, teknisk rom, bod 2, gang 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er gjort bruksendring av rom iht. byggetegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det pågår arbeider med å klargjøre boligen for salg. Det er byttet noen vinduer og satt opp noen lettvegger i følge egenerklæringen.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
23.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3226 AURSKOG-HØLAND	192	837		0	1089 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Tiurveien 27							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Imset Holding AS							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1979

#### Kommentar

Byggeår et satt ut i fra tegninger.

#### Standard

Dobbelgarasje oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk, utvendig kledd med tømmermannskledning. Gulvet er utført som støpt plate på mark. Innvendige vegger er plateslått og malt.

Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med stålpanner.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Garasjen har to garasjeporter i metall med elektrisk portåpner. Det er lagt opp strøm til bygningen.

Det er etablert loft for lagring med gulv, med adkomst via loftsluke.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Det er etablert en bod i tilknytning til garasjen, denne er oppført på en ufagmessig måte, og er å anse som en svak konstruksjon. Det anbefales at boden rives.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	9	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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.