

Tilstandsrapport

📍 Bryggerigata 36 , 2315 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22651-1022

Referansenummer: MF1415

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Jonas Eikeland

Jonas Eikeland
Uavhengig Takstingeniør
jonas@ek-takst.no
924 82 613



E & K T A K S T

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av naturstein og betong. Boligen har kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédører med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass og varevinduer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlingsflater av malte flater og malt panel. Veggflater i malte tapetserte flater, veggplater, malt panel og tapetserte flater. Og gulvflater i heltregulv, laminat og vegg-til-vegg teppe. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen i kjelleretasje, øvrige etasjeskiller i bjelkelag. To skorsteiner fra byggeår. Isteder tilknyttet pipene i hver etasje. Kjelleretasje har gulv av betong, og vegger bestående av betong og natursteinsmur. Krypkjeller under deler av boligen. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje, og fra 1. etasje til 2. etasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse fra forskjellige årstall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje har malt panel på veggflater og malte flater i himling. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i våtrommet.

Bad 2. Etasje har våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvflater, baderomsplater på vegger. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. Etasje bestående av innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Vegghengt ventilator.

Kjøkken i 2. Etasje bestående av kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Vegghengt ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvflater belagt med belegg, malt panel på vegger

og i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Fordeler skap for rør-i-rør er plassert på bad i andre etasje. Vannmåler og hovedstoppekraner er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluker er lokalisert i kjeller. Ventilering i hovedsak med åpning av vinduer. Innvendig tank til fyringsolje plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur i betong og naturstein. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

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.

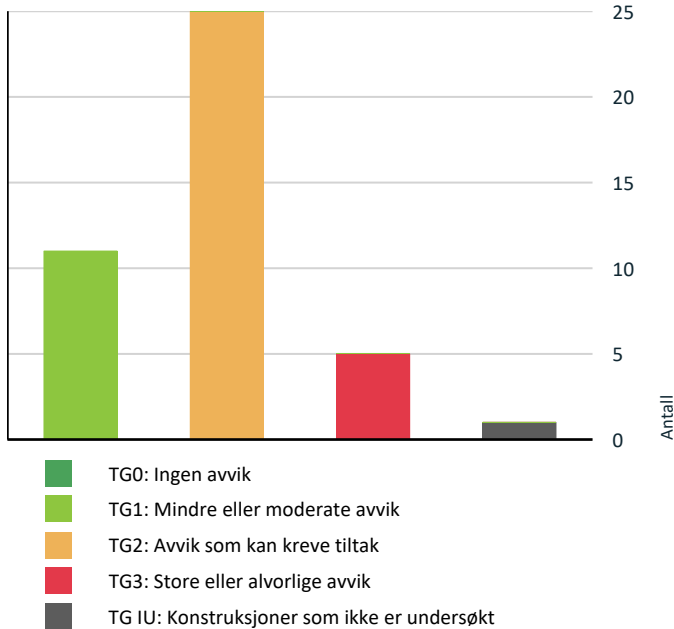
Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det er etablert flere soverom i andre etasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

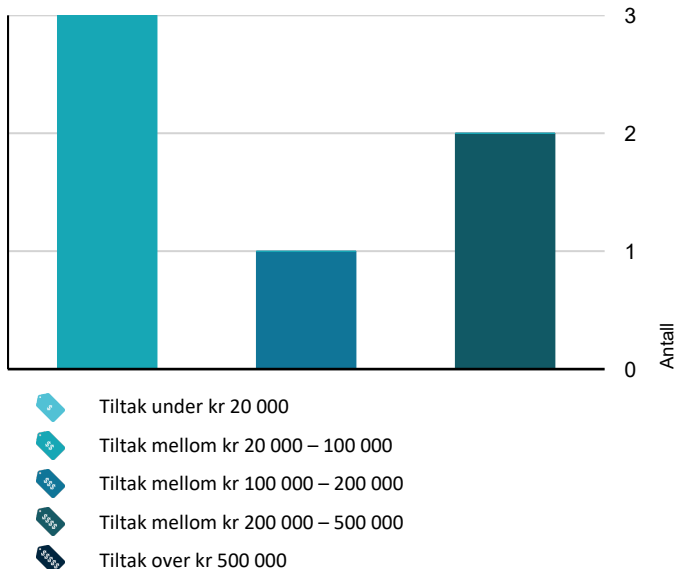
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten. Ved hovedbefaringen den 02.02.2026 var taket dekket av snø, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Etter ønske fra selger så er det i etterkant gjennomført en ny vurdering av taktekingen etter at snøen hadde smeltet, slik at forholdene kunne vurderes med bedre visuell tilgang, det er kun taktekingen som ble vurdert på nytt den 08.04.2026.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > 1. Etasje - Vinterhage [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > 2. Etasje - Overbygd balkong [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1860

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1934 Ombygging Ombygging av våningshus.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongstein.

Ved hovedbefaringen var taket dekket av snø, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det er i etterkant gjennomført en ny vurdering av taktekingen etter at snøen hadde smeltet, slik at forholdene kunne vurderes med bedre visuell tilgang. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført fra toppen av stige ved takfot og med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

Taket opplyses å være skiftet i nyere tid, og det registreres nyere undertak, og takstein med renner og beslag. Eksakt årstall for utførte arbeider er ikke kjent, men basert på historiske flyfoto så vurderes det at arbeidet er utført mellom 2012-2016. Det ble ikke registrert tegn til avvik med taktekingen.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av takflaten. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for ukontrollert snø- og isras, med fare for personskade og skader på takrenner, nedløp og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere på aktuelle takflater for å redusere risiko for snø- og isras.

Tilstandsrapport

! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Yttervegger er kledd med stående og liggende trekledning. Deler av kledningen bærer preg av å være skiftet, eksakt årstall og omfang for utførte arbeider er ikke kjent. Selger opplyser at boligen ble malt utvendig i 2020 (med unntak fra enkelte deler av kledningen grunnet krevende tilkomst).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre veggkonstruksjonen uten lufting bak original kledning. Det er registrert stedvise råteskader, overmalte skader, avflasket maling og malingsbobler. Deler av kledningen er skjøtet på lite fagmessig måte, med sammenfallende skjøter over flere bord. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i kledning og underliggende konstruksjon samt vesentlig redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre deler av kledningen bør skiftes ut og veggkonstruksjonen kontrolleres for eventuelle skjulte skader. Det bør etableres luftet kledning med korrekt utførelse og overflatebehandling for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Boligen er oppført med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjonen, utilstrekkelig lufting og isdannelse på undertak og på innsiden av vegger ved takoppløft. Det er målt forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen med piggmåling på 25,1 vektprosent. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktoppbygging, råteskader og svekkelse av bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktforholdene bør avklares og nødvendige utbedringer gjennomføres. Takkonstruksjonen bør kontrolleres nærmere med åpning av konstruksjonen, og skadet materiale bør skiftes ut. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende lufting for å redusere risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass fra 1996 og varevinder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår som sterkt slitte med avflasket overflatebehandling og tegn til begynnende råteskader. Det registreres isdannelse i varevinduer mellom inner- og ytterdel, og flere varevindusglass har sprekker. Forholdene indikerer fuktproblematikk, redusert tetthet og svekket funksjon, og medfører økt risiko for videre råteutvikling, varmetap og ytterligere skade på vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør rehabiliteres med nødvendig utbedring av råteskader, utskifting av sprukne glass, tetting og overflatebehandling. Dersom tilfredsstillende funksjon og levetid ikke kan oppnås ved rehabilitering, bør vinduene skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédører med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass i første etasje og koblet balkongdør fra byggeår i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har alderstypisk slitasje. Det er registrert tegn til utetthet mellom karmmer og dørblander samt slark i dørvrider på balkongdør i første etasje. Forholdet medfører økt risiko for trekk, varmetap og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetthet mellom karm og dørbblad bør justeres eller tettes, og slark i dørvrider bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tilstanden forverres, bør utskifting av aktuelle dører påregnes.



TG 3 1. Etasje - Vinterhage

Beskrivelse

Utgang fra stue til vinterhage på 10 m². Vinterhage i trekonstruksjoner med vinduer av ett-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekke i glass samt skjevheter i konstruksjonen på balkong/vinterhage. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull frostsikring av fundamenter. Forholdet medfører økt risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen og skadeutvikling på bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak anses nødvendig. Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjon og fundamentering samt utbedring eller utskifting av skadet glass og berørte konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG.2 2. Etasje - Overbygd balkong

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 8 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med teppe og systemgulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongen har slitte overflater med avflasket maling. Membran er av ukjent type og alder. Forholdet medfører økt risiko for redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og videre skadeutvikling på underliggende konstruksjon. Det vises for øvrig til registrerte forhold beskrevet under punkt om vinterhage.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes, og membranens funksjon og oppbygning bør avklares. Ved manglende tilfredsstillende tettesjikt anbefales oppgradering av balkongkonstruksjonen.



INNVENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater og malt panel.

Vegger: Malte tapetserte flater, veggplater, malt panel og tapetserte flater.

Gulv: Heltregulv, laminat og vegg-til-vegg teppe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendige overflater bærer preg av alder og slitasje. Det registreres stedvise riss i himlinger, avflasket maling på vegger og himlingsflater, forekomst av heksesot og støvkondens samt buler og stedvis løs strie i himling. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og redusert estetisk og bygningsmessig standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Overflater bør rengjøres og vedlikeholdes, og skadede overflater bør utbedres ved behov. Videre bør årsak til heksesot og støvkondens vurderes og eventuelle tiltak gjennomføres for å redusere ny forekomst.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen i kjelleretasje, øvrige etasjeskiller i bjelkelag. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

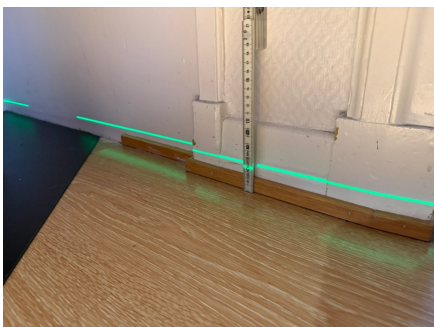
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller med målt avvik på ca. 28 mm i stue i andre etasje, ca. 20 mm i soverom i andre etasje og ca. 35 mm i soverom i første etasje. Det forekommer også noe knirk ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og naturlige setninger i en bolig som er over hundre år. Forholdet medfører økt risiko for videre deformasjoner og påvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen over tid og gjennomføre utbedring dersom skjevheter eller knirk øker eller gir funksjonsmessige utfordringer.



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

To skorsteiner fra byggeår. Idsteder tilknyttet pipene i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde på pipe over tak er ikke kontrollert av sikkerhetsmessige hensyn, og innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Basert på alder vurderes det at det kan foreligge behov for tiltak. Manglende kontroll gir usikkerhet knyttet til pipens funksjon, sikkerhet og eventuelle skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av pipe og ildsted bør utføres av brann- og feiervesen, og eventuelle nødvendige tiltak gjennomføres.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Vegger bestående av betong og natursteinsmur. Hulltaking er ikke foretatt da overflater mot terreng er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til fuktvandring i konstruksjonen, med salt- og kalkutslag på vegg- og gulvflater. Det er utført fuktmåling i etasjeskillet mot ovenliggende etasje, med piggmåling i treverk på 13,0 vektprosent, som vurderes å ligge innenfor et akseptabelt nivå for eldre rom under terreng. Registrert salt/kalkutslag vurderes å ha sammenheng med naturlig fuktpåvirkning fra grunnen og begrenset fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktrelaterede skader over tid dersom fuktbelastningen øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktforholdene bør holdes under oppsikt. Det anbefales å etablere fuktstyrt avfukter tilpasset bruk i rom under terreng for å redusere fuktbelastningen og bidra til stabile forhold over tid.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller har ikke tilkomst for inspeksjon. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med særlig utsatthet for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner som følge av fukt fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er registrert fuktsymptomer i tilstøtende kjeller, noe som underbygger risiko for fuktpåvirkning også i krypkjeller. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere sikker tilkomst til krypkjeller for nærmere kontroll av konstruksjon og fuktforhold. Eventuelle nødvendige tiltak bør gjennomføres basert på resultat av slik undersøkelse.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje, og fra 1. etasje til 2. etasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i forskjellig utførelse fra forskjellige årstall.

Vurdering av avvik:

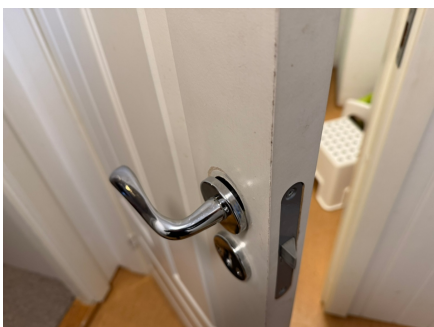
- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har skader og bruksmerker, slark i vridere og tar stedvis i karm eller terskel. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal slitasje og mindre justeringsbehov. Forholdet medfører redusert funksjon og videre overflateslitasje ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører og beslag bør justeres, og skadede overflater bør utbedres ved behov.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Selger informerer om at det er utført oppgraderinger i form av etablering av delevegg og montering av hylle i 2020.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel på veggflater og malte flater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss i himling med ukjent årsak, samt fuktmerker i himling ved dusjkabinett og på vegg ved baderomsvifte. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull luftutskifting fra rommet. Forholdet medfører økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ventilasjonen i rommet bør kontrolleres og forbedres ved behov. Berørte overflater bør utbedres etter at tilfredsstillende luftutskifting er etablert.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

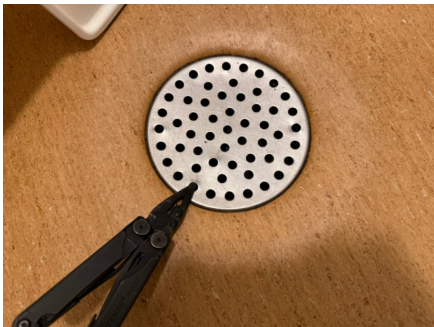
Det er ikke påvist tilfredsstillende membran eller tettesjikt på våtrommets veggflater. Membran på gulv vurderes å ha passert forventet brukstid. Sluk ble ikke inspisert da slukrist ikke lot seg løsne ved befaringen, noe som gir vesentlig usikkerhet knyttet til slukets funksjon og tilstand. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har vesentlige avvik og oppgradering bør påregnes. Dusjkabinett bør benyttes videre for å begrense vannbelastning på overflater som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering. Sluk bør åpnes og kontrolleres, og våtrommet anbefales oppgradert med dokumentert membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servanttinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Det registreres tegn som indikerer mangelfull ventilasjon, blant annet tidligere beskrevne avvik på vegg- og himlingsflater samt kondens i vindu med svelleskader i utforing. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning og videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet tilsier behov for tiltak. Ventilasjonsløsningen anbefales kontrollert og funksjonstestet, og det bør gjennomføres tiltak som sikrer tilstrekkelig luftutskifting og reduserer fuktbelastningen i rommet. Skadet utføring bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende soverom. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Basert på visuelle undersøkelser og datostempling i sluk så vurderes det at det er gjort enkelte oppgraderinger av våtrommet i 2009, omfang for utførte arbeider er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ufagmessig utførelse av våtromsplater på vegger. Enkelte plater er montert for nær gulv, og det er ikke benyttet fugemasse mellom sokkellist og plateender. Utførelsen gir redusert beskyttelse mot fuktinntrenging i nedre del av veggkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av utførelsen anbefales for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i nedre del av vegger. Det anbefales korrekt avslutning mot gulv og tetting av åpne overganger, alternativt oppgradering av veggkonstruksjonen ved behov.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lite fall på gulv fra dør mot toalett, og det er ikke etablert vanntett oppbrett ved dørterskel. Lokalfall rundt sluk er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Manglende fall og oppbrett gir redusert evne til å lede vann mot sluk og hindre vannspredning til tilstøtende rom. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett bør benyttes videre for å begrense vannbelastning på gulv som midlertidig risikoreducerende tiltak. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av tilfredsstillende fallforhold, vanntett oppbrett ved terskel og dokumentert tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvflater, badromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran og tettesjikt er ikke dokumentert. Utførelse vurderes å være fra ca. 2009 basert på datomerking i sluk, og tettesjiktet vurderes dermed å ha passert forventet brukstid. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid, og medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av våtrommet bør påregnes på sikt. Dusjkabinett bør benyttes videre for å begrense vannbelastning på overflater som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering med dokumentert membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

fuktpåvirkning over tid. Det er ikke registrert avrenning fra innebygd toalettsisterne, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på løsning eller utførelse. Forholdene medfører økt risiko for skjulte lekkasjer, videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet servantinnredning bør utbedres eller skiftes ut. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd systerne, alternativt montering av automatisk vannstopper for å redusere risiko for vannskader.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har kun naturlig ventilering. Løsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport

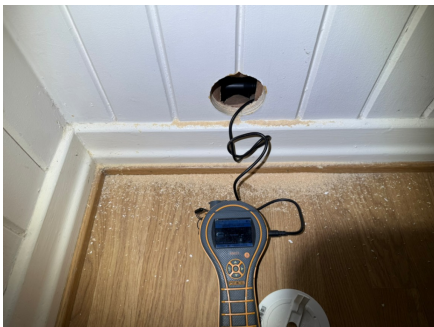


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt ventilator. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering av avvik:

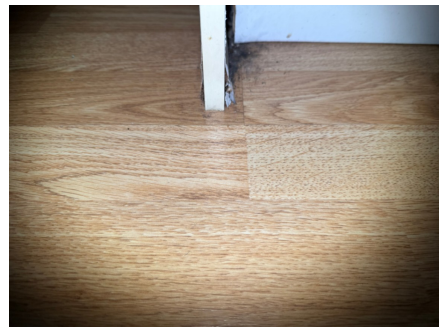
- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader utover normal slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og manglende vedlikehold. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av materialer og redusert funksjon på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet og slitt innredning bør utbedres eller skiftes ut ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og bruksegenskaper.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvflater belagt med belegg, malt panel på vegger og i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

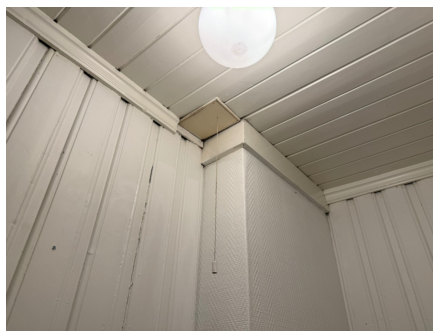
- Det er avvik:

Toalettrommet bærer preg av slitasje. Rommet har kun naturlig avtrekk, og det er usikkert om ventilasjonen har tilstrekkelig funksjon. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og videre overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør kontrolleres, og det bør gjennomføres tiltak som sikrer tilstrekkelig luftutskifting. Slitte overflater bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordeler skap for rør-i-rør er plassert på bad i andre etasje. Vannmåler og hovedstoppekraner er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledningene av kobber vurderes å ha passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for materialtretthet, lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rørsystemet og planlegging av fremtidig utskifting av berørte vannledninger for å redusere risiko for lekkasjeskader.

Tilstandsrapport



TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluker er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

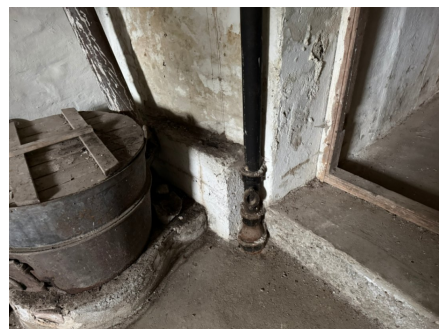
- Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern vurderes å ha passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for korrosjon, innsnevring og lekkasjer med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpssystemet og planlegging av fremtidig utskifting av berørte avløpsrør for å redusere risiko for lekkasje og følgeskader.



TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering i hovedsak med åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i boligen, blant annet i form av kondens på innsiden av vinduer i flere rom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og fuktbelastning fra normal bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning, muggsoppvekst og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsforholdene bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen i boligen. Dette kan omfatte økt naturlig lufting, justering av ventiler eller etablering av mekanisk ventilasjon der dette mangler.



TG1 Varmtvannstank - Kjelleretasje

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2010) plassert i kjellerrom. Berederen er tilknyttet boenheten i boligens første etasje.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



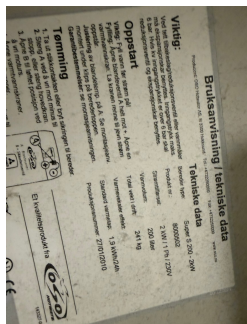
TG1 Varmtvannstank - 2. Etasje

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2010) plassert på bad i andre etasje. Berederen er tilknyttet boenheten i boligens andre etasje.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG2 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig tank til fyringsolje plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert innvendig oljetank i metall plassert i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll, tømming eller sanering av fyringsolje. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til tankens tilstand og om den inneholder restmengder olje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje, forurensning og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare tankens tilstand og innhold gjennom kontroll utført av kvalifisert fagperson. Dersom tanken ikke er i bruk, bør den tømmes, rengjøres og saneres i henhold til gjeldende krav.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk 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)?

Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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 Det ble registrert en løs stikkontakt på soverom i første etasje. Deler av det elektriske anlegget er av eldre type. Med bakgrunn i dette så anbefales det at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

Det er fremlagt en bekreftelse på at det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegg utført den 25.10.2024. Det ble ikke funnet avvik, det bemerkes at dette likevel ikke er en garanti for at anlegget er feilfritt.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det registreres stedvis synlig grunnmursplast over terreng, forholdet indikerer at det er gjort oppgraderinger av boligens drenering siden opprinnelig byggeår. Eksakt årstall og omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringens alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Det er registrert grunnmursplast uten toppliste, samt salt- og kalkutslag på overflater i kjeller. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fukttransport fra grunnen og usikker funksjon på dreneringen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelser av dreneringens funksjon anbefales. Ved utilstrekkelig funksjon bør det påregnes oppgradering av drenering og korrekt avslutning av grunnmursplast for å redusere fuktbelastningen mot kjellerkonstruksjonene.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren. Det er usikkert om sprekken har sammenheng med pågående bevegelser eller tidligere setninger. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling i murkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss og sprekker bør utbedres ved igjenpusning eller tetting, og utviklingen bør følges over tid for å avdekke eventuell bevegelse eller forverring.



TG 1U Terrenghorhold

Beskrivelse

Snødekt terreng rundt boligen befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og er nedgravd og skjult for inspeksjon. Selger opplyser at det har vært tilbakeslag på avløp etter en periode med mye nedbør i oktober/november 2024. Manglende dokumentasjon og begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til tilstand, funksjon og gjenværende levetid. Forholdet medfører økt risiko for gjentakende tilbakeslag, lekkasjer eller svikt i ledningssystemet med påfølgende skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til tilbakeslag bør undersøkes nærmere, og det anbefales kontroll av ledningsanlegg og eventuelle tilbakeslagssikringer. Videre bør det planlegges fremtidige tiltak eller utskifting basert på tilstand for å redusere risiko for nye hendelser og skader.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

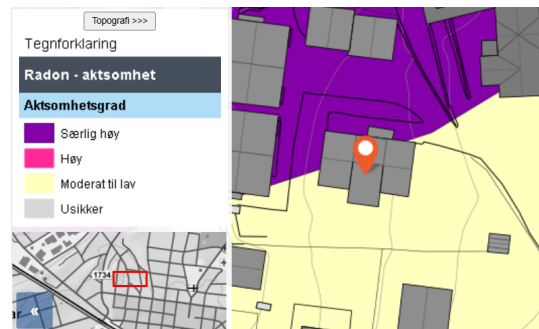
Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde på balkong oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Innvendige trapper oppfyller heller ikke dagens sikkerhetskrav, da det mangler håndløper på vegg og åpninger i rekkverk overstiger 10 cm. Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak, og deler av boligen ligger i område med særlig høy aktsomhetsgrad i NGU sitt radonkart. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker samt mulig forhøyet radoneksponering ved utilstrekkelige radonreducerende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløpere i tråd med gjeldende sikkerhetskrav og redusere åpninger i rekkverk. Videre anbefales måling av radonnivå og gjennomføring av eventuelle radonreducerende tiltak dersom måleverdier overstiger anbefalte grenseverdier.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

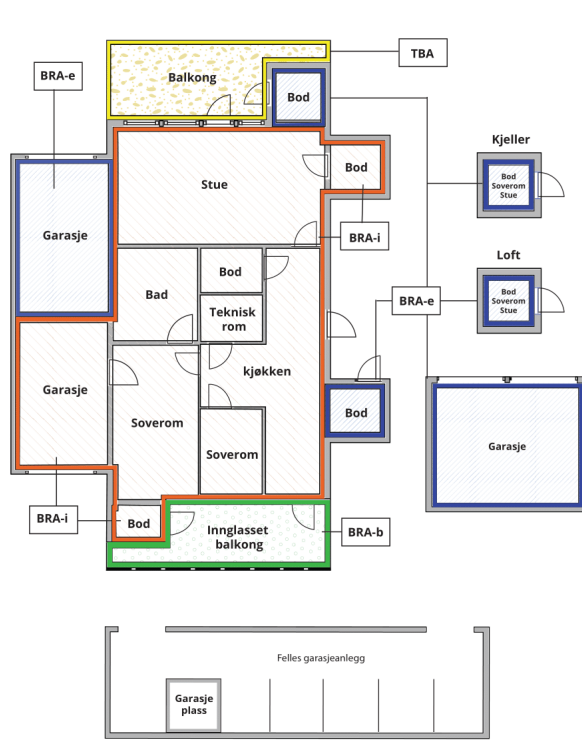
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, 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 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	42			42	
1. Etasje	113		9	122	
2. Etasje	111			111	8
SUM	266		9		8
SUM BRA	275				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Bod, bod 2, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2		
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, toalettrom, kjøkken, bod, stue, entré / trappegang		
2. Etasje	Gang, gang 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, spisskammers, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger, det er etablert flere soverom i andre etasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringskjema.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	170		0	813.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bryggerigata 36

Hjemmelshaver

Hestvik Line Merethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med to boenheter beliggende i Bryggerigata 36, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten var snødekt på befaringsdagen, og den er derfor ikke undersøkt/vurdert.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er uisolert.

Uteboden fremstår som slitt med etterslep av vedlikehold, og har provisorisk fundamentering i form av lettklinkerblokker plassert direkte på terreng uten frostsikring. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	24.04.2026	Kontrollert taktekking etter snøsmelting.

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.