

Tilstandsrapport

📍 Steinrøysa 49 , 2316 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 5366

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1003

Referansenummer: UI1125

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med takplater og MDF-panel. Vegger har malte flater og panelplater. Gulvflater av parkett, laminat og gulvbelegg. Støpt gulv mot grunn. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje. Innvendige dører i hovedsak i profilert utførelse. Enkelte dører med glassfelt og en dør i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - Underetasje
Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghegt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghegt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Det er naturlig ventilering. nt, ved 16,7 celsius.

Vaskerom - Underetasje

Veggflater av malt mur. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Enkel vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Vegghegt utslagsvask. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Bad - 1. Etasje

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. To vegghegte servantinnredninger med ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servanter. Dusjnise med vegghegt dusjarmatur. glassdør. Vegghegt høyskap. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. JKE Design kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2015. Innredning med glatte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og vinskap. Vegg- og himlingsflater i malte flater og panel. Gulvflater er belagt med laminat. Glassplate montert på vegg over benkeplate med oppvaskkum og platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med panel på vegger og i himling, badstueovn er ikke montert.

Kjølerom med heltregulv, panel på vegger og i himling, elektrisk kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2009) plassert i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1985. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

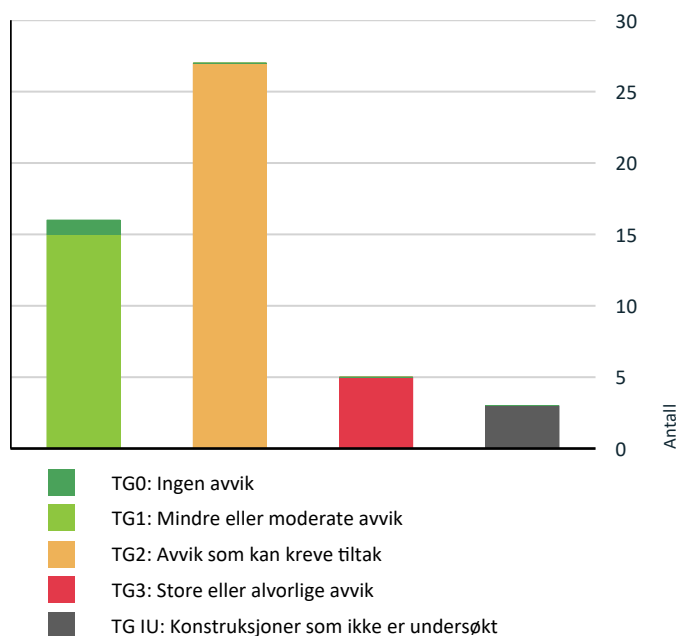
Enebolig

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

Bod i underetasje er ombygd til soverom. Selger informerer om at søknad om bruksendring er sendt til kommunen.

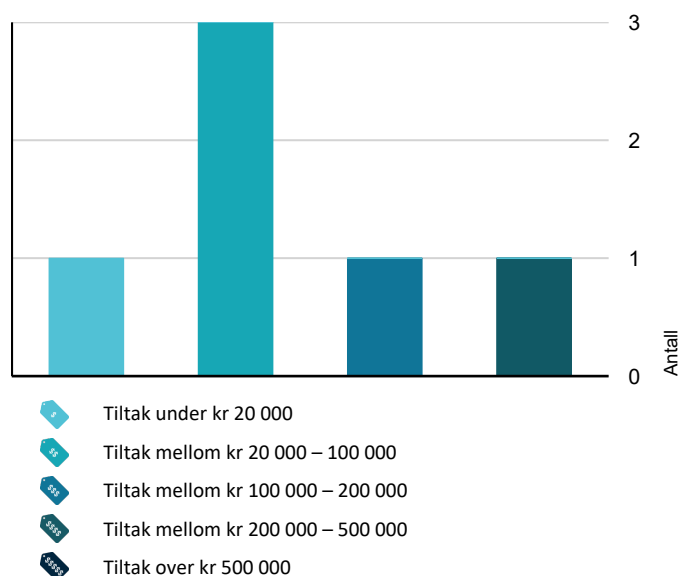
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015 Tilbygg Utvidet inngangsparti.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen viser tegn til slitasje og elde. Det er registrert at yttertaket er oppført uten bruk av undertaksduk/undertakspapp som sekundærtekkning. Undertaket består av finérplater uten fuktbeskyttende sjikt. Det er i tillegg observert en aktiv fuktskade i undertaket i tilknytning til gjennomføring ved pipe. Manglende undertaksduk/papp medfører redusert sekundærtetthet ved nedbør og snøsmelting. I kombinasjon med gjennomføringen ved pipe gir dette økt risiko for vanninntrengning. Fuktskaden vurderes å ha oppstått som følge av innlekking i tilknytning til pipebeslag eller overgang mellom tekking og pipe, forsterket av manglende sekundærtekkning. Skaden vurderes som aktiv, noe som innebærer pågående fuktbelastning og risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Straktiltak i form av en snarlig utbedring bør påregnes. Overgang og beslag rundt pipe må kontrolleres og tettes/følges opp. Fuktskadet materiale i undertak og tilstøtende konstruksjoner må påregnes skiftet. Utskifting av takstein bør påregnes og det anbefales å etablere godkjent undertaksduk/sekundærtekkning ved skifting taksteinen, slik at taket får tilfredsstillende tettesikkerhet mot fremtidig nedbør og snøbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng, som oppstår når vann blir stående i røret, fryser og utvider seg. Forholdet kan gi redusert avrenning, lekkasjer fra nedløpet og økt fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet nedløpsrør bør utbedres eller skiftes, og årsaken til vannopphopning må utbedres ved å sikre fri avrenning (rens av rør/renner, riktig fall og fungerende utkast) for å hindre ny frostspreng. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

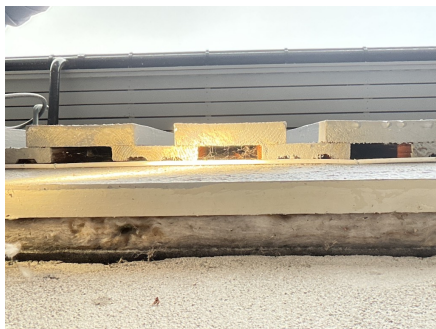
Det er registrert avvik på ytterkledning hvor spiker stedvis er slått for langt inn i kledningen. Videre mangler det stedvis musetetting bak kledningen, og det er observert områder med åpen isolasjon. Forholdene vurderes å avvike fra normal utførelse. For langt innslått spiker kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid på kledningen. Manglende musetetting og åpen isolasjon øker risikoen for skadedyr, trekk og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert levetid på kledningen samt behov for utbedringer av kledning, isolasjon og underliggende konstruksjoner. Det anbefales at kledningen gjennomgås, med ettermontering av musetetting og tildekking av åpen isolasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft og takkonstruksjon er inspisert fra takluke på grunn av redusert tilkomst og manglende gangbart gulv, og deler av konstruksjonen har dermed begrenset innsyn. Det er ikke etablert lufting på kaldloftet. Det er registrert forekomst av muggsopp i undertaket, og fuktmålinger viser fibermetning i undertaket. Videre er det varierende avstand mellom taksperrene, og det er stedvis målt senteravstand på opptil ca. 1,2 meter. Det er også registrert råteskader i undertaket ved pipe. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting og langvarig fuktpåvirkning, særlig i området rundt pipe. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre utvikling av fukt-, mugg- og råteskader samt redusert bæreevne i takkonstruksjonen, med risiko for skadeutvikling på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

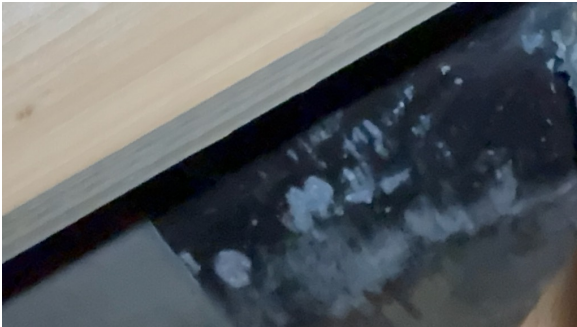
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påviste råte- og fuktskader, herunder fibermetning og muggsopp, vurderes å ha et slikt omfang at det er behov for strakstiltak for å begrense videre skadeutvikling. Varierende senteravstand mellom taksperrer kan medføre at standardiserte byggevarer ikke passer uten tilpasninger, noe som kan være kostnadsdrivende ved utbedring. Det anbefales at loft og takkonstruksjon undersøkes nærmere av fagkyndig, med prioritet på området rundt pipe, og at nødvendige utbedringer og tiltak for tilfredsstillende lufting gjennomføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Det er montert vinduer og balkongdører med ulik alder og utførelse i boligen. Det er blant annet registrert nyere trelags vinduer og balkongdør fra 2022, samt tolags vinduer og balkongdør fra perioden 2014–2015. Videre er det enkelte vinduer og balkongdør fra byggeår, herunder trelags utførelse i stue og eldre vinduer på soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tregghet i åpne- og lukkemekanismen på eldre vinduer, samt tegn etter kondens på innsiden av enkelte karmen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, normal slitasje og redusert tetthet i vinduskonstruksjonene. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert brukervennlighet, videre fuktpåvirkning og økt varmetap, med risiko for skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte vinduer over tid. Det anbefales å gjennomføre justering og smøring av beslag og mekanismer, samt å følge med på funksjon og kondensforhold, og å vurdere ytterligere vedlikeholdstiltak eller utskifting dersom forholdene forverres eller gir ulemper i bruk.



TG 1 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og soverom til sørvendt balkong på 42 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk og glass. Balkongen har utebelysning, elektrisk markise og utvendige stikkontakter. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i glass på balkongrekkverket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mekanisk belastning, materialtretthet eller temperatursvingninger over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre sprekkutvikling og brudd i glasset, med risiko for personskade og skadeutvikling på rekkverk og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert sikkerhet ved bruk av balkongen samt behov for utskifting av glassfeltet. Det anbefales at skadet glass i rekkverket skiftes ut for å gjenopprette tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.



Terrasser

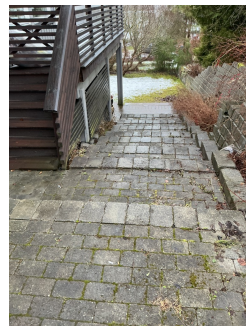
Utgang fra soverom til sørvendte terrasser på 6 og 16 m². Terrasser i trekonstruksjoner. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper fra terrasse og inngangsparti i treverk, trapp av belegningsstein i skrånende terreng på tomten.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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: Takplater og MDF-panel.

Vegger: Malte flater og panelplater.

Gulv: Parkett, laminat og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i takplater i soverom. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ujevn avstand mellom taksperrer, som tidligere er beskrevet under punktet om loft og takkonstruksjon. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at takplater får svekket innfesting, med risiko for at plater løsner og faller ned og dermed kan medføre skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvensen er redusert sikkerhet og funksjon i rommet. Det anbefales at himlingskonstruksjonen vurderes nærmere, fortrinnsvis i sammenheng med eventuelle tiltak på loft og takkonstruksjon, og at nødvendige tiltak gjennomføres for å sikre tilfredsstillende innfesting av takplatene.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



TG 1 Etasjeskille - 1. Etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



TG 2 Radon

Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft. Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

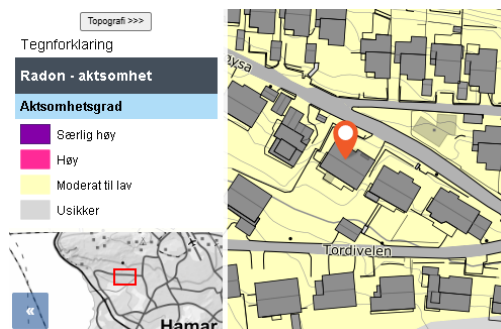
- Det er avvik:

Eier opplyser om at det har vært gjennomført en radonmåling for 15-20 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.



Kartutsnitt - NGU Radonkart

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ildfast plate på gulv under feieluke til pipe. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse eller senere endringer rundt pipe og ildsted. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at glør eller varm aske faller ned på brennbart gulv i forbindelse med åpning av feieluken, med risiko for brann og skadeutvikling på gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brannsikkerhet i området rundt pipe og ildsted. Det anbefales å etablere ildfast plate under feieluke, tilpasset feielukens plassering og omfang, for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater av laminat og belegg. Veggflater av betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av utlegget vegg under trapp. Fuktivtemåling i konstruksjonen ble målt til 22,6 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert salt- og kalkutslag på mur i rom under terreng. Videre er det målt 22,6 vektprosent fukt i treverk i utlektet veggkonstruksjon. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktinntrengning fra grunnen og begrenset uttørking i konstruksjonen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning i mur og treverk, med risiko for råteutvikling, redusert materialkvalitet og skadeutvikling på veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert teknisk tilstand i veggkonstruksjonen og økt behov for utbedringer over tid. Det anbefales en nærmere vurdering av fuktforholdene i rom under terreng, inkludert årsak til fuktpåvirkning og omfang i konstruksjonen, samt vurdering av tiltak for å begrense fuktbelastningen og sikre tilfredsstillende fuktforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg langs innvendig trapp. Videre har trappen åpninger mellom trinn som overstiger 10 cm, og det er registrert omfattende knirk i trappen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og/eller slitasje over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen, særlig som følge av manglende støtte, store åpninger mellom trinn og uforutsigbar bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvensen er redusert sikkerhet og brukskvalitet i trappen. Det anbefales å etablere håndløper på vegg, redusere åpninger mellom trinn til tilfredsstillende nivå og utbedre trappens konstruksjon for å begrense knirk og bevegelse, slik at trappen får bedre sikkerhet og funksjon.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i hovedsak i profilert utførelse. Enkelte dører med glassfelt og en dør i glatt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slark og løse hengsler på enkelte innerdører. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, normal slitasje og gjentatt belastning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at dørene får redusert funksjon og stabilitet, med risiko for videre slitasje, skjevgang og skade på dørblad, karm og tilhørende beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold over tid. Det anbefales å justere og stramme hengsler, samt vurdere utskifting av beslag der slitasjen er omfattende, for å sikre tilfredsstillende funksjon på innerdørene.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Basert på visuelle undersøkelser så vurderes det at det er gjort enkelte oppgraderinger av våtrommet etter opprinnelig byggeår, men tidspunkt og omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskader i nedre del av baderomsplater på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra gulv, sprutvann eller mangelfull tetting i overgangen mellom gulv og vegg. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktinntrengning i platematerialet og bakliggende konstruksjon, med risiko for materialnedbrytning og skadeutvikling på veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert teknisk tilstand på veggoverflater og økt risiko for skjulte fuktskader bak platene. Det anbefales at dusjkabinett benyttes for å begrense fuktbelastningen på vegger og gulv som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av baderommet.



UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsgulvet har tilnærmet flatt fall, med lokalt fall mot sluk. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør er målt til ca. 20 mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelsen av gulvkonstruksjonen og gir ikke tilstrekkelig fall på hele gulvflaten. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at vann blir stående eller renner mot dørterskel og tilstøtende rom, med økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert fuktsikkerhet ved bruk av baderommet. Det anbefales at dusjkabinett benyttes for å begrense fuktbelastningen på gulv og vegger som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av baderommet. Videre anbefales det å etablere automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved dør for å redusere risikoen for vannskader som følge av utilstrekkelige fallforhold.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt i baderommet har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og belastning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert tetthet i membran og gjennomføringer, med risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på underliggende konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader og behov for omfattende utbedringer ved svikt i tettesjiktet. Det anbefales at dusjkabinett benyttes for å begrense fuktbelastningen på gulv og vegger som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av baderommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Baderommet har kun naturlig avtrekksventilasjon, noe som er vanlig for byggeåret. Forholdet vurderes å ha sammenheng med opprinnelig ventilasjonsløsning og gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for høy luftfuktighet i rommet, med risiko for kondens, muggvekst og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert fuksikkerhet og økt belastning på overflater og konstruksjoner i baderommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksventilasjon for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 46,7 prosent, ved 16,7 celsius.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er vurdert å være fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggflater av malt mur. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres salt/kalkutslag og riss i murvegger, se punkt om rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se punkt om rom under terreng.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Salt/kalkutslag på vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

UNDERETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På vaskerommet er det ikke etablert oppbrett på gulvmembran, og det er heller ikke etablert membran på veggflater. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning for våtrom og gir manglende sikring mot vannpåvirkning ved lekkasje eller søl. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende membran kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales å oppgradere vaskerommet med godkjent membranløsning, inkludert oppbrett på gulvmembran og membran på veggflater, for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.



UNDERETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Enkel vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har kun naturlig avtrekk, noe som gir begrenset og lite forutsigbar ventilasjon. Løsningen avviker fra dagens anbefalte ventilasjonsprinsipp for våtrom med høy fuktbelastning. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og redusert uttørring etter bruk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet tilpasset rommets bruk, for å sikre bedre fukttransport og redusere risiko for fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

1. ETASJE > BAD

Generell

Selger informerer om at våtrommet er oppgradert i 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På badet er vindu plassert i våtsone over badekar, og vinduet fremstår synlig fuktpåvirket av damp/kondens. Selger opplyser om kondensproblematikk i eggenerklæringsskjema, punkt 6, og dagens plassering av avtrekk medfører at luft fra dusjsone trekkes forbi vinduet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på vindu og tilstøtende overflater/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondensbelastning kan over tid gi nedbrytning av overflater og redusert levetid på vinduet. Det anbefales å erstatte vinduet med et vindu i fuktbestandig materiale egnet for våtrom, alternativt å endre ventilasjonsløsningen ved å plassere avtrekk nærmere dusj-/badekarsone for å redusere kondenspåvirkning på vinduet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på badet er fra 2009 og har en alder som tilsier at forventet brukstid er nær eller passert. Med økende alder reduseres materialets sikkerhetsmargin mot fuktgjennomgang. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert restlevetid på membran øker sannsynligheten for fuktskader som kan utvikle seg uten synlige symptomer. Det anbefales å planlegge oppgradering av badet med nytt membran- og tettesjiktsystem. I påvente av oppgradering anbefales det at det installeres et dusjkabinett for å begrense fuktbelastningen på gulv og vegger som et midlertidig risikoreduserende tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

To vegghengte servantinnredninger med ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servanter. Dusjnisje med vegghengt dusjarmatur, glassdør. Vegghengt høyskap.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kondens på vindu, og det er observert avflasket maling på taklister på badet. Forholdene indikerer utilstrekkelig borttransport av fuktig luft og økt fuktbelastning i rommet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende fuktbelastning kan føre til ytterligere nedbrytning av overflater og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved å etablere eller oppgradere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet og hensiktsmessig plassering, samt utbedre skadet overflatebehandling.



Det registreres avflasket maling på taklister.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. JKE Design kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2015. Innredning med glatte fronter i heltre. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og vinskap. Vegg- og himlingsflater i malte flater og panel. Gulvflater er belagt med laminat. Glassplate montert på vegg over benkeplate med oppvaskkum og platetopp.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og enkelte mindre skader på kjøkkeninnredningen. Forholdene fremstår som normale ut fra alder og bruk, og innebærer begrenset risiko for videre forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet har i hovedsak estetisk betydning. Eventuelle utbedringer kan utføres etter behov, eksempelvis ved enkel reparasjon eller utskifting av mindre deler.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Fritthengende ventilator.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Badstue med panel på vegg og i himling.

Badstuen er ifølge eier ikke tatt i bruk, og badstueovn er ikke montert. Rommet benyttes i dag til lagring av innbo, og på grunn av dette er overflater og konstruksjoner i liten grad tilgjengelige for visuell kontroll. Forholdet medfører begrenset kontrollgrunnlag, og tilstanden kan derfor ikke vurderes fullt ut. Manglende tilgjengelighet innebærer usikkerhet knyttet til faktisk tilstand på overflater og konstruksjoner. Det anbefales å frigjøre rommet for innbo og gjennomføre ny vurdering dersom rommet skal tas i bruk som badstue, eventuelt før eierskifte eller ombygging.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Badstueovn er ikke montert.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med heltregulv, panel på vegg og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved døråpning til kjølerom er det registrert svertesopp. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utett dørpakning og påfølgende kondensdannelse i området. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp indikerer vedvarende fuktbelastning og kan spre seg dersom årsaken ikke utbedres. Det anbefales å utbedre eller skifte dørpakning for å redusere kondensdannelse, samt rengjøre og behandle berørte overflater.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøleaggregatet i kjølerommet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert, selv om anlegget fungerer på befaringsstidspunktet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svikt i kjøleaggregatet kan medføre tap av kjølefunksjon og behov for akutte tiltak. Det anbefales å påregne utskifting av aggregatet innen overskuelig tid og følge med på drift og funksjon frem til dette gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert akutte tegn til svikt på befaringsstidspunktet, men ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på rørinstallasjoner og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert svikt kan oppstå plutselig og medføre vannlekkasjer med påfølgende skader. Det anbefales å påregne utskifting av vannrør i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og/eller kjøkken, samt følge med på anleggets tilstand frem til dette gjennomføres.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrørene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier økt risiko for slitasje og funksjonssvikt. Det ble ikke registrert akutte avvik på befaringsstidspunktet, men ut fra alder vurderes restlevetiden som redusert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd på avløpsrør og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert svikt kan oppstå gradvis eller plutselig og medføre vannskader og driftsproblemer. Det anbefales å påregne utskifting av avløpsrør i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og/eller kjøkken, samt følge med på anleggets funksjon frem til dette gjennomføres.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret, og tilfredsstillende luftutskiftning forutsetter regelmessig lufting ved åpning av vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2009) plassert i vaskerom.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

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.

1985

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

Nei Selger informerer om at utelys på gårdsplass er koblet av ufaglært.

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer samsvarserklæring på deler av utførte arbeider.

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?

Ja Se punkt 22 i selgers egenerklæringsskjema.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Selger opplyser at sikringen som styrer utelysene løser ut når det er svært bløtt vær. Utelysene er opplyst å være koblet ved egeninnsats. Videre mangler det dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i utvendig installasjon og mangelfull eller ikke-fagmessig utførelse, samt utilstrekkelig dokumentasjon. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for feil i det elektriske anlegget, med risiko for driftsavbrudd, videre feilutvikling og redusert elsikkerhet. Konsekvensen er redusert sikkerhet og usikker teknisk tilstand for deler av det elektriske anlegget. Det anbefales at utvendige elektriske installasjoner kontrolleres av registrert elektroinstallatør, at eventuelle feil og mangler utbedres, og at nødvendig dokumentasjon for anlegget etableres for å sikre tilfredsstillende funksjon og elsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeår, hovedparten av dreneringssystemet er skjult og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Basert på alder er restlevetiden for dreneringen usikker. Det mangler topplst på grunnmursplast, og terrenget har stedvis fall mot boligen. Videre er det registrert fuktighet i rom under terreng. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder på dreneringssystemet, mangelfull avslutning av grunnmursplast og utilstrekkelig fall på terreng, som samlet bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med risiko for skadeutvikling på grunnmur, veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert fuksikring og økt risiko for vedvarende fuktproblemer i rom under terreng. Det anbefales at det gjennomføres tiltak for oppgradering eller utskifting av dreneringen.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert vertikale og horisontale riss i grunnmuren. Horisontale riss er typisk forbundet med betydelig jordtrykk mot konstruksjonen, og kan forsterkes av fuktbelastning og utilstrekkelig drenering. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre rissutvikling, økt fuktinntrengning og svekkelse av grunnmurens funksjon, med risiko for skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er vesentlig redusert teknisk tilstand i grunnmuren og økt risiko for omfattende utbedringsbehov. Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



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 foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og restlevetiden fremstår som redusert og usikker. Forholdet har sammenheng med naturlig aldring av materialene over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsforstyrrelser, med risiko for skadeutvikling på bygning, grunn og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt sannsynlighet for behov for utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger. Det anbefales å planlegge for utskifting av ledningene og følge med på tegn til svikt, som lekkasjer, tilbakeslag eller redusert funksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

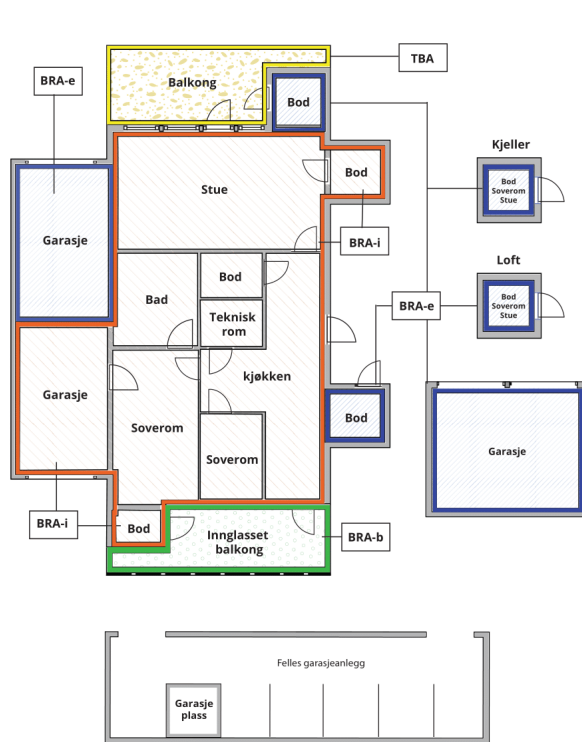
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	101	7		108	22	1	109
1. Etasje	107			107	42		107
SUM	208	7			64	1	216
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, badstue, vaskerom, bod, bod 2, kjølerom, soverom, soverom 2, soverom 3	Sportsbod	
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Deler av areal i utvendig bod er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i underetasje er ombygd til soverom. Selger informerer om at søknad om bruksendring er sendt til kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt 14 og 20 i selgers egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	86	122

Kommentar

Enebolig

Areal i bod som ligger utenfor selve boenheten er ikke medregnet som S-rom, arealet er medregnet som BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	5366		0	564.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Steinrøysa 49

Hjemmelshaver

Lyssand Beate Kristin, Hagen Pål Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Steinrøysa 49, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, treterrasser, belegningsstein, og diverse beplantninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.