


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vanglivegen 37B , 2322 RIDABU

 HAMAR kommune

 gnr. 175, bnr. 31, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21810-1017

Referansenummer: UZ5755

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

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 37 m2. terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra entrè til nordvendt terrasse på 8 m2. terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stålpipen fra ukjent årstall. Det er montert ildsted i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vegghengt utslagsvask med armatur. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk via ventil i himling.

Bad

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Innredningen er fra 2007. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Luft til luft varmepumpe fra 2022 er plassert i stue. Varmtvannsbereider på ca 100L er plassert under kjøkkenbenk. Sikringssskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1971. Boligen er

fundamentert på søyler av betong. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

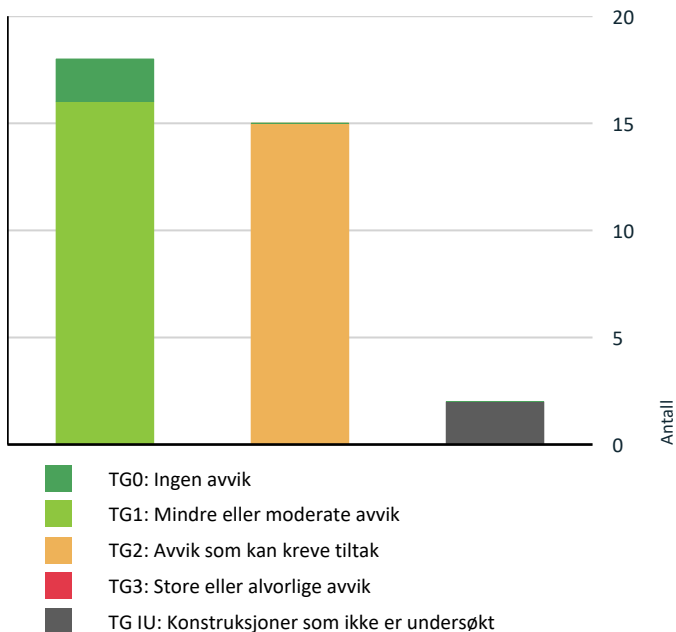
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > 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](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel og er fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Yttertaket er ikke kontrollert grunnet snø. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av yttertaket når dette er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at det ikke er montert musesperre bak kledningen. Forholdet innebærer økt risiko for at smådyr kan trenge inn i konstruksjonen, med konsekvens for skader på isolasjon og andre bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere musesperre ved nedre avslutning av kledningen for å hindre inntrengning av smådyr. Dette kan utføres i forbindelse med vedlikehold eller utskifting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

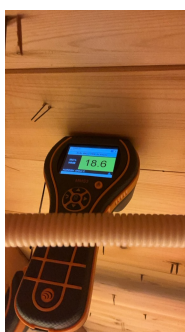
- Det er avvik:

Det ble målt forhøyet fuktinnhold i treverk på kaldtloftet, med målt verdi på 18,6 vektprosent. Forholdet vurderes å ha sammenheng mangelfull ventilering av kaldtloftet. Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og muggsoppdannelse i trekonstruksjonen dersom fuktbelastningen vedvarer, med konsekvens for skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene på kaldtloftet over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og utbedre årsaksforholdet dersom fuktverdiene øker eller det registreres tegn til skadeutvikling.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte vinduer med høy alder. Forholdet innebærer økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skadeutvikling i vinduskonstruksjonen, med konsekvens for luftlekkasjer og mulig fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde eller skifte vinduer ved behov dersom det oppstår tegn til svikt eller redusert funksjon. Det anbefales samtidig å kontrollere tilstanden på beslag, tetningslister og overflater jevnlig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 37 m². terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Utgang fra entré til nordvendt terrasse på 8 m². terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

🚩 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i overgang mellom vegg og himling, samt i en skjøt på yttervegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen gjennom årtidene. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkeutvikling i overflatene, med konsekvens for redusert estetisk kvalitet på vegg- og himlingsflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken i forbindelse med vedlikehold av overflatene. Tiltak kan gjennomføres ved behov dersom sprekken øker i omfang eller gir behov for utbedring av overflater.

🚩 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 30 mm i gulvet i stuen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller ujevnheter i etasjeskilleren eller underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på om høydeforskjellen utvikler seg over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det registreres økende skjevheter eller bevegelser i konstruksjonen. Eventuelle tiltak kan gjennomføres ved behov.



🚩 TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Stålpipen fra ukjent årstall. Det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekk i ildfast plate inne i ovnen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med varmepåkjønning og slitasje over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre oppsprekking og redusert beskyttelse av ovenns indre konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte den ildfaste platen for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og beskyttelse av ovnen. Det anbefales samtidig å kontrollere øvrige ildfaste komponenter i ovnen.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tegn til soppdannelse på undertaket i himlingen i krypkjelleren, og overflater bærer preg av å ha vært fuktutsatt over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre biologisk vekst og skadeutvikling i trekonstruksjonene, med konsekvens for svekket materialtilstand dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene i krypkjelleren og gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det registreres økende fuktverdier eller videre utvikling av soppdannelse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i glatt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres dører som bærer preg av alder og slitasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lang brukstid og normal belastning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og videre overflateslitasje, med konsekvens for svekket estetisk og bruksmessig kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde eller skifte dører ved behov dersom funksjon eller overflatetilstand forverres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er uoversiktlig, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll. Membranen vurderes å ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av sluk og tilhørende tettesjikt for å avklare utførelse og tilstand. Det anbefales å oppgradere sluk og membran i forbindelse med rehabilitering av våtrommet eller ved tegn til svikt.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



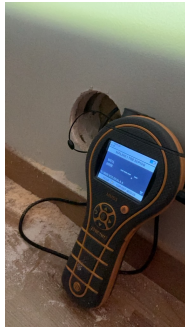
ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at gulvflaten ikke har tilstrekkelig fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse av gulvkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for at vann blir stående på gulvflaten, med konsekvens for fuktpåvirkning og mulig skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk ved oppgradering av rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er etablert membran i våtrommet, og det er ikke observert synlig membran som oppkant på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelsen av rommet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av våtrommets oppbygning for å avklare om det er etablert membran. Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt ved oppgradering av våtrommet dersom membran ikke er tilstede eller ikke tilfredsstillende dagens krav.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask med armatur. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fuktig luft, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen mer effektiv ventilasjonsløsning på vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Innredningen er fra 2007. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres avflassing av maling i himling over platetopp. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fukt- og varmpåkjenning fra matlaging. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av overflaten, med konsekvens for redusert overflatetilstand i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflaten ved å fjerne løs maling og etablere ny overflatebehandling.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

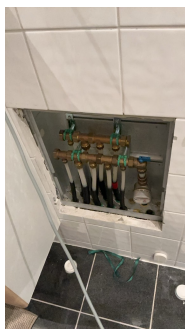
Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2022 er plassert i stue.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 100L er plassert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har ukjent alder, og det er ikke etablert lekkasjesikring. Forholdet innebærer økt risiko for skjult lekkasje og vannspredning til omkringliggende konstruksjoner, med konsekvens for vannskader dersom berederen har passert anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring for varmtvannsberederen, eksempelvis ved montering av oppsamlingskar med avledning til sluk eller automatisk vannstoppventil. Det anbefales samtidig å avklare alder og vurdere utskifting dersom berederen har passert anbefalt brukstid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Boligen har hovedsakelig skjult 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 **Med bakgrunn i at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll i boligen.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryprommet under boligen bærer preg av å være utsatt for et fuktig klima og det er ikke etablert drenering mot kryprommet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning fra grunnen og manglende bortledning av vann. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og biologisk vekst i trekonstruksjonene, med konsekvens for skadeutvikling i bjelkelag og øvrige konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak for å redusere fuktbelastningen i kryprommet, herunder drenering og bortledning av vann fra konstruksjonen. Det anbefales samtidig å følge opp fuktforholdene og kontrollere trekonstruksjonene for eventuelle fuktskader.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på søyler av betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

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

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

Det registreres mangelfull utførelse av brannskiller mot naboehet på kaldtloft. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for brannspredning mellom boenhetene via loftsrommet, med konsekvens for redusert brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utbedre brannskillet på kaldtloftet slik at det etableres en sammenhengende og tett brannskillende konstruksjon mot naboeheten. Arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende krav til brannskille mellom boenheter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74			74	45
SUM	74				45
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har en tilknyttet carport oppmålt til 14 m² åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	175	31		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vanglivegen 37B

Hjemmelshaver

Toth Cecilia Anna, Szabo Gabor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende i Vanglivegen 37B, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med diverse beplantninger, plenarealer og gruset innkjørsel.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Garasjen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel.

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
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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