


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Helga Blystads veg 24 , 2316 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 5514

 Andelsnummer 24419

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22651-1046

Referansenummer: NY2807

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# E&K Takst AS

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

## Rapportansvarlig

*Jonas Eikeland*

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



E & K T A K S T

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong, støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger kledd med takplater. Vegger i malte tapetserte flater, tapetserte flater og synlig gips. Gulvflater av laminat, gulvbelegg og synlig betong. Boligen har etasjeskille i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i treverk. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i glatt utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Vegg- og himling er kledd med plater. Gulvet har vinylbelegg. Vegghengt vaskeromsinnredning med hyller og benkeplate. Vegghengt utslagsvask med veggmontert ett-greps armatur. Speilskap over utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Det er etablert ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

Baderom fra byggeår. Vegg- og himling er kledd med plater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert platetopp, Benkeplate av laminat. stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast, stakeluke er plassert på bod. Boligen har mekanisk ventilasjon med naturlig tilluft fra spalteventiler i vinduer. Luft til luft varmepumpe fra 2024 plassert i trappegang. Varmtvannsbereder på 190L (fra 2024) plassert på bod. Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Boligen har grunnmur i betong. Boligen er tilknyttet felles private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

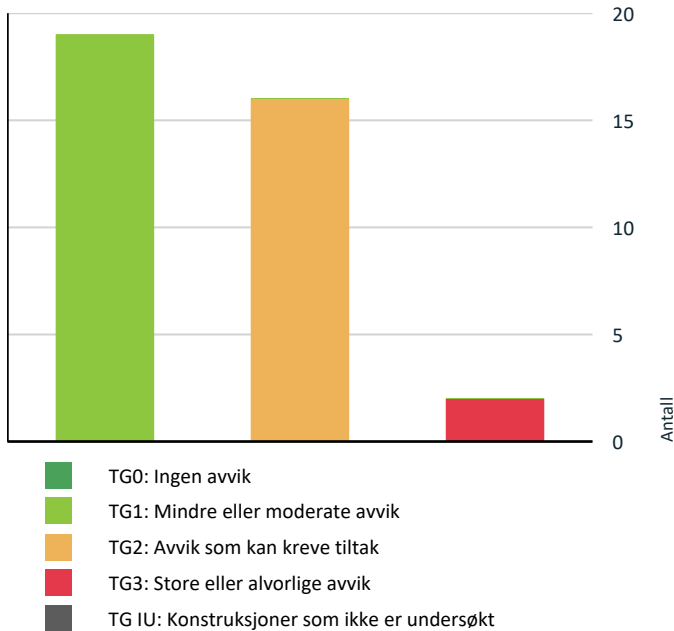
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med etablering av åpen stue/kjøkkenløsning. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

### Garasje i felles garasjebygg.

- Det foreligger ikke tegninger

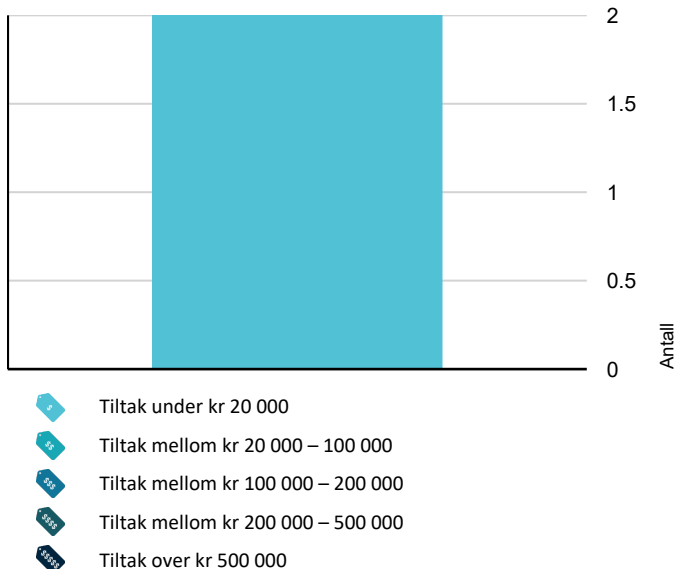
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger, 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



##### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har mekanisk ventilasjon med naturlig tilluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekksvifte/Villavent er plassert på loft over kjøkken og har tidligere vært styrt fra kjøkkenventilator, men anlegget er nå frakoblet og ikke i drift. Det er derfor ikke lenger mekanisk avtrekk fra kjøkken og vaskerom, og boligen har kun periodevis mekanisk avtrekk fra bad. Det ble ikke registrert synlige tegn til mangelfull luftutskifting ved befaring, men luftutskiftingen vil variere med bruk og fuktbelastning. Forholdet medfører manglende funksjon på etablert ventilasjonsanlegg og økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vaskerommet har ikke fungerende mekanisk avtrekk. Forholdet har sammenheng med at boligens ventilasjonsanlegg er frakoblet, se eget punkt om ventilasjon. Manglende avtrekk i vaskerom medfører økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke registrert konkrete skader eller funksjonsavvik på taktekingen ved befaring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er likevel passert på både takteking og undertak. Alder medfører økt usikkerhet rundt videre tetthet og økt risiko for slitasje, svekkelser og behov for tiltak over tid.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert bulker i takrenne på sørøstside. Det er også registrert avflasset overflate på enkelte takrenner. Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav til snøfangere på byggemeldingstidspunktet, men manglende snøfangere gir økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket. Bulker og avflasset overflate på takrenner medfører økt risiko for redusert avrenning, videre slitasje og kortere levetid på berørte deler.

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

Det er avvik:

Det er registrert manglende musetting i hjørnekasser. Kledningen på sørøstside er værslitt. Forholdene medfører økt risiko for at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, samt økt fuktopptak og videre slitasje av kledningen over tid.

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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon med begrensede kontrollmuligheter. Det er registrert råteskader i forkantbord på sørøstside. I uinnredet loft over kjøkken er det registrert utetthet i dampspærre ved rør- og kanalgjennomføringer i isolert takkonstruksjon. Det er utført fuktmåling i taksperre ved rør- og kanalgjennomføring, uten registrerte forhøyede fuktverdier. Det ble heller ikke registrert synlige symptomer på fuktproblematikk i kontrollert område. Forholdene medfører økt risiko for luftlekkasjer, varmetap, kondens og lokal skadeutvikling over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert værslitt vindu fra 1999. Vinduer på nordøstside er montert uten vannbrett over karm og har begrenset beskyttelse fra takutstikk. Øvrige vinduer er montert på tilsvarende måte, men har større takutstikk som gir bedre beskyttelse mot nedbør. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre negative forhold som følge av utførelsen ved befaring. Forholdet medfører likevel økt fuktbelastning på vinduer og innsettsdetaljer på nordøstside, med økt risiko for videre slitasje og skadeutvikling over tid.

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

Det er avvik:

Terrassen har preg av slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det er registrert råteskade i enkelte terrassebord. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling, redusert bæreevne i berørte bord og kortere levetid på terrassedekket.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av innvendige vannledninger har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er utført enkelte oppgraderinger på vannledningsanlegget, men overgang mellom eldre kobberrør og rør-i-rør-system er skjult. Koblinger og overganger mellom ulike rørtypen skal være tilgjengelige for kontroll. Stoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alder og risiko for at eldre ventiler kan begynne å lekke eller bli stående fast etter betjening. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer fra eldre rørdeler og skjulte koblinger, samt usikker funksjon ved behov for rask avstenging av vann.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av innvendige avløpsrør har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er i tillegg registrert treg avrenning fra servant på bad. Forholdet medfører usikker restlevetid på eldre avløpsrør og økt risiko for redusert avrenning, tilstopping og behov for vedlikehold.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen vurderes å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Boligen er oppført med plate på mark, og skadepotensialet ved aldring på dreneringen vurderes derfor som mer begrenset enn for bygninger med tilbakefylte vegger. Eldre drenering gir likevel usikker restlevetid og medfører økt risiko for redusert bortledning av vann fra byggegrunnen over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert flatt terreng eller svakt fall inn mot grunnmur. Forholdet gir økt risiko for at overflatevann blir stående eller ledes inn mot bygningen ved nedbør og snøsmelting. Boligen er oppført med plate på mark, og skadepotensialet vurderes derfor som mer begrenset enn for bygninger med tilbakefylte vegger. Forholdet medfører likevel økt fuktbelastning mot byggegrunn og nedre del av konstruksjonen over tid.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Stikkledninger for vann og avløp vurderes å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Ledningene er nedgravde og skjulte, og tilstanden kan ikke vurderes ved en visuell befarings. Eldre stikkledninger gir usikker restlevetid og medfører økt risiko for lekkasjer, brudd eller redusert avrenning over tid.

## ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert flere hull etter tidligere innfestninger i veggplater mot yttervegger. Forholdet svekker overflatens fuktbestandighet lokalt og medfører økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner ved vannsøl eller høy fuktbelastning.

## ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Overgang mellom membran/tettesjikt og sluk er ikke mulig å verifisere på grunn av sluktypen. Det er registrert rust på skruer i sluk. Det vises også til avvik under vegg- og himlingsoverflater, hvor det er registrert flere hull etter tidligere innfestninger i veggplater. Forholdene medfører økt risiko for svekket tetthet rundt sluk og i rommets tettesjikt, med økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

## ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert slitasje på benkeplate i innredningen. Benkeplaten er delaminert, og sponkjernen er stedvis synlig. Forholdet svekker benkeplatenes fuktbestandighet og medfører økt risiko for svelling og videre skadeutvikling ved vannsøl eller høy fuktbelastning.

## ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Overgang mellom membran/tettesjikt og sluk er ikke mulig å verifisere på grunn av sluktypen. Dette gir usikkerhet rundt tettheten i en kritisk del av våtrommet. Forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet rundt sluk og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

## ! **Kjøkken > Loftsetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter. Det har tidligere vært mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, men denne løsningen er fjernet/ute av funksjon. Forholdet har sammenheng med at boligens ventilasjonsanlegg er frakoblet, se eget punkt om ventilasjon. Kullfilterventilator fjerner ikke fuktig luft fra rommet og gir ikke tilsvarende funksjon som avtrekk ført ut av bygningen.

## 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](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Dette gir usikkerhet rundt radonnivået i boligen. Rekkverket på balkong er lavere enn dagens forskriftskrav. Det er også registrert åpninger mellom trinn i innvendig trapp som er større enn dagens forskriftskrav. Forholdene medfører økt risiko for radoneksponering og redusert personsikkerhet ved bruk av balkong og trapp.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1987

### Kommentar

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Etterisolering og montert ny panel på fasader.
2024	Modernisering	Etablert åpen stue/kjøkkenløsning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Selger informerer om det er gjennomført taksjekk, vasking, impregnering og maling av alle tak i 2018.

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone og fra takoverbygg ved inngangsparti. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

#### Vurdering av avvik:

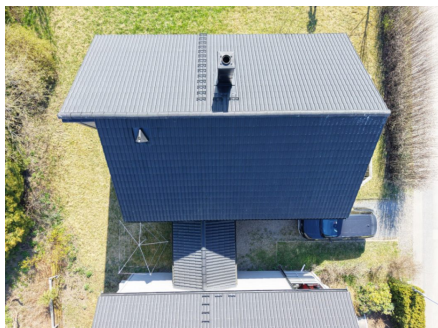
- Det er avvik:

Det er ikke registrert konkrete skader eller funksjonsavvik på taktekkingen ved befaring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er likevel passert på både taktekking og undertak. Alder medfører økt usikkerhet rundt videre tetthet og økt risiko for slitasje, svekkelser og behov for tiltak over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Utskifting av taktekking og undertak bør påregnes på sikt.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert bulker i takenne på sørøstside. Det er også registrert avflasset overflate på enkelte takrenner. Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav til snøfangere på byggemeldingstidspunktet, men manglende snøfangere gir økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket. Bulker og avflasset overflate på takrenner medfører økt risiko for redusert avrenning, videre slitasje og kortere levetid på berørte deler.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Bulkede og værslitte takrenner bør utbedres eller skiftes ved behov. Dersom det etableres snøfangere, bør dette prosjekteres og monteres i tråd med leverandørens anvisning, normalt på hele aktuelle takflater for å unngå uheldig skjevbelastning på takkonstruksjonen.



## TG2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kladd med liggende trekledning. Selger opplyser at yttervegger ble etterisolert og kledd med ny kledning i 2014.

### Vurdering av avvik:

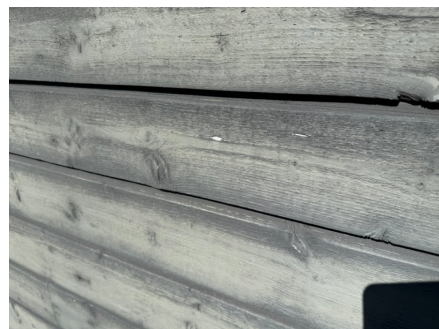
#### • Det er avvik:

Det er registrert manglende musetetting i hjørnekasser. Kledningen på sørøstside er værslitt. Forholdene medfører økt risiko for at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, samt økt fuktopptak og videre slitasje av kledningen over tid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etableres musetetting i hjørnekasser. Værslitt kledning på sørøstside bør rengjøres og overflatebehandles. Eventuelle skadde eller svekkede bord bør skiftes ved behov.



## TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Boligen er oppført med en lukket sperretakskonstruksjon med innredet loft.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon med begrensede kontrollmuligheter. Det er registrert råteskader i forkantbord på sørøstside. I uinnredet loft over kjøkken er det registrert utetthet i dampsperre ved rør- og kanalgjennomføringer i isolert takkonstruksjon. Det er utført fuktmåling i taksperre ved rør- og kanalgjennomføring, uten registrerte forhøyede fuktverdier. Det ble heller ikke registrert synlige symptomer på fuktproblematikk i kontrollert område. Forholdene medfører økt risiko for luftlekkasjer, varmetap, kondens og lokal skadeutvikling over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet forkantbord bør skiftes. Utettheter i dampsperre ved rør- og kanalgjennomføringer bør tettes. Ved framtidige arbeider i lukkede deler av takkonstruksjonen bør konstruksjonen kontrolleres nærmere der dette blir tilgjengelig.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass, i hovedsak fra 2009. Et vindu på bod fra 1999.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt vindu fra 1999. Vinduer på nordøstside er montert uten vannbrett over karm og har begrenset beskyttelse fra takutstikk. Øvrige vinduer er montert på tilsvarende måte, men har større takutstikk som gir bedre beskyttelse mot nedbør. Det ble ikke registrert synlige skader eller andre negative forhold som følge av utførelsen ved befaring. Forholdet medfører likevel økt fuktbelastning på vinduer og innsetningsdetaljer på nordøstside, med økt risiko for videre slitasje og skadeutvikling over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt vindu bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling. På nordøstside bør det etableres vannbrett eller annen egnet beskyttelse over vinduer der dette mangler.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt fra 2003. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass fra 2009.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Inngangsparti

### Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjoner på 5m<sup>2</sup>. Gulvflater er belagt med terrassebord.



## TG 2 Terrasse

### Beskrivelse

Sør-vestvendt delvis takoverbygd terrasse på 21 m<sup>2</sup>. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

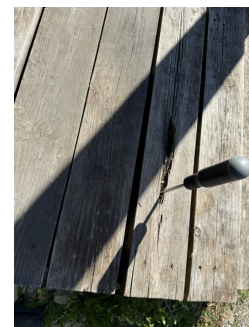
- Det er avvik:

Terrassen har preg av slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det er registrert råteskade i enkelte terrassebord. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling, redusert bæreevne i berørte bord og kortere levetid på terrassedekket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede terrassebord bør skiftes. Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles som et vedlikeholdstiltak. Ved utskifting av bord bør underliggende konstruksjon kontrolleres der den blir tilgjengelig.



## TG 1 Balkong

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utgang fra stue til sør-vestvendt balkong på 22m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Balkongen har utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet andre steder. 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.

Vegger: Malte tapetserte flater, tapetserte flater og synlig gips.

Gulv: Laminat, gulvbelegg og synlig betong.

Innvendige overflater er nylig overflatebehandlet, og det er lagt nye laminatgulv. Overflatene vurderes som funksjonelle med minimal bruksslitasje. Det er registrert enkelte gliper og noe ufagmessig avslutning av laminatgulv mot eksisterende døråpninger og trapp. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk og har begrenset betydning for bruk av overflatene.

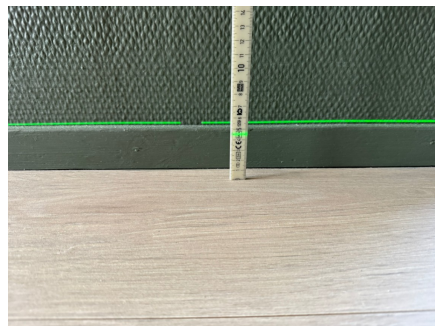
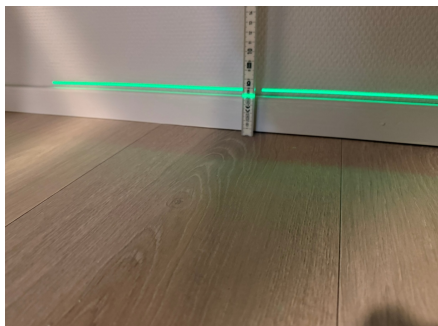


### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i treverk. 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.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

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



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i glatt utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon.

Det er registrert slagskade på dør til bod. Dør til ett soverom subber mot gulvet ved åpning, som følge av at nytt gulv er lagt over eksisterende gulv. Forholdet medfører redusert bruksmessig funksjon for den aktuelle døren, og det er økt risiko for videre slitasje på dørblad og gulvoverflate. Døren som subber bør justeres eller kappes/tilpasses mot gulvet. Skadet dørblad kan utbedres eller skiftes dersom det ønskes bedre estetisk og bruksmessig standard.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

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



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegg- og himling er kledd med plater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flere hull etter tidligere innfestninger i veggplater mot yttervegger. Forholdet svekker overflatenes fuktmotstand lokalt og medfører økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner ved vannsøl eller høy fuktbelastning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder og registrerte hull/svekkelser i veggplatene bør oppgradering av rommet påregnes. Frem til oppgradering bør hull og åpne innfestningspunkter tettes med egnet tettemasse som et midlertidig risikoreducerende tiltak.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Overgang mellom membran/tettesjikt og sluk er ikke mulig å verifisere på grunn av sluktypen. Det er registrert rust på skruer i sluk. Det vises også til avvik under vegg- og himlingsoverflater, hvor det er registrert flere hull etter tidligere innfestninger i veggplater. Forholdene medfører økt risiko for svekket tetthet rundt sluk og i rommets tettesjikt, med økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder og registrerte svekkelser i sluk-/tettesjiktløsningen bør oppgradering av rommet påregnes. Frem til oppgradering bør rommet brukes med begrenset vannbelastning, og sluket bør holdes rent for å redusere risiko for redusert avrenning.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt vaskeromsinnredning med hyller og benkeplate. Vegghengt utslagsvask med veggmontert ett-greps armatur. Speilskap over utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje på benkeplate i innredningen. Benkeplaten er delaminert, og sponkjernen er stedvis synlig. Forholdet svekker benkeplatenes fuktmotstand og medfører økt risiko for svelling og videre skadeutvikling ved vannsøl eller høy fuktbelastning.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Benkeplaten bør skiftes eller utbedres med en løsning som tåler normal bruk og fuktbelastning i vaskerom.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ⚠ TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er etablert ventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har ikke fungerende mekanisk avtrekk. Forholdet har sammenheng med at boligens ventilasjonsanlegg er frakoblet, se eget punkt om ventilasjon. Manglende avtrekk i vaskerom medfører økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etableres fungerende avtrekk fra vaskerommet, enten ved å sette eksisterende ventilasjonsanlegg i drift igjen eller ved å etablere en annen egnet ventilasjonsløsning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ⚠ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende inspeksjonsluke i sjakt tilstøtende våtrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 35,2 prosent, ved 17,1 celsius.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom fra byggeår. 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. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegg- og himling er kledd med plater.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Overgang mellom membran/tettesjikt og sluk er ikke mulig å verifisere på grunn av sluktypen. Dette gir usikkerhet rundt tettheten i en kritisk del av våtrommet. Forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet rundt sluk og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

På grunn av alder og usikkerhet rundt overgang mellom sluk og tettesjikt bør oppgradering av rommet påregnes. Frem til oppgradering bør dusjkabinett fortsatt benyttes som risikoreducerende tiltak.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt servanttinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende inspeksjonsluke i sjakt tilstøtende våtrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 35,2 prosent, ved 17,1 celsius.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert platetopp, Benkeplate av laminat, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.

Benkeplaten er for kort tilpasset, og det er registrert en glippe på ca. 5 cm mellom benkeplate og vegg. Forholdet fremstår som en mindre utførelsessvakhet og vurderes i hovedsak å ha estetisk betydning. Det er ikke behov for tekniske utbedringstiltak. Glipen kan lukkes med egnet avslutningslist dersom det ønskes en penere og mer praktisk avslutning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



### LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kullfilterventilator innebygd i platetopp.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter. Det har tidligere vært mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, men denne løsningen er fjernet/ute av funksjon. Forholdet har sammenheng med at boligens ventilasjonsanlegg er frakoblet, se eget punkt om ventilasjon. Kullfilterventilator fjerner ikke fuktig luft fra rommet og gir ikke tilsvarende funksjon som avtrekk ført ut av bygningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fungerende avtrekk fra kjøkkenet, enten ved å sette eksisterende ventilasjonsanlegg i drift igjen eller ved å etablere annen egnet ventilasjonsløsning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av innvendige vannledninger har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er utført enkelte oppgraderinger på vannledningsanlegget, men overgang mellom eldre kobberør og rør-i-rør-system er skjult. Koblinger og overganger mellom ulike rørtyper skal være tilgjengelige for kontroll. Stoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alder og risiko for at eldre ventiler kan begynne å lekkе eller bli stående fast etter betjening. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer fra eldre rørdeler og skjulte koblinger, samt usikker funksjon ved behov for rask avstenging av vann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjulte koblinger og overganger bør gjøres tilgjengelige for kontroll, eller bygges om slik at eventuelle lekkasjer ledes til synlig eller sikret område. Stoppekran bør funksjonstestes og eventuelt skiftes av rørlegger. Ved fremtidig oppgradering bør utskifting av eldre vannledninger påregnes.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast, stakeluke er plassert på bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av innvendige avløpsrør har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er i tillegg registrert treg avrenning fra servant på bad. Forholdet medfører usikker restlevetid på eldre avløpsrør og økt risiko for redusert avrenning, tilstopping og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløp fra servant bør renses. Ved fremtidig oppgradering bør utskifting av eldre avløpsrør påregnes.



## TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med naturlig tilluft fra spalteventiler i vinduer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

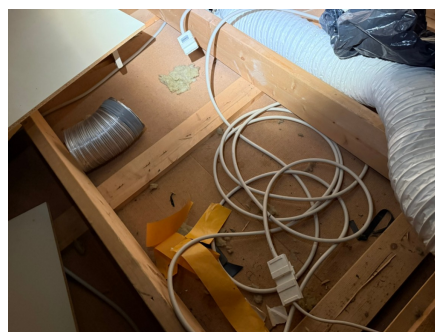
Boligen har mekanisk ventilasjon med naturlig tilluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekksvifte/Villavent er plassert på loft over kjøkken og har tidligere vært styrt fra kjøkkenventilator, men anlegget er nå frakoblet og ikke i drift. Det er derfor ikke lenger mekanisk avtrekk fra kjøkken og vaskerom, og boligen har kun periodevis mekanisk avtrekk fra bad. Det ble ikke registrert synlige tegn til mangelfull luftutskifting ved befarings, men luftutskiftingen vil variere med bruk og fuktbelastning. Forholdet medfører manglende funksjon på etablert ventilasjonsanlegg og økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør settes i drift igjen eller erstattes med en løsning som sikrer tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2024 plassert i trappegang.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 190L (fra 2024) plassert på bod.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig 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

Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang. 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)?

**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.  
**1987 I 2016 ble det byttet innmat i sikringskap. Nye kurser til varmepumpe, stekeovn og kjøleskap i 2024.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeider med sikringskap er utført av Brummundal Elektro AS (2016), og Hamar Elektro AS (2024).**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring for sikringskap foreligger ved QR-kode i sikringskap.**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp 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 sikringskap

# Tilstandsrapport

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

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

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

## ! TG 2 Fuksikring og drenering

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen vurderes å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Boligen er oppført med plate på mark, og skadepotensialet ved aldring på dreneringen vurderes derfor som mer begrenset enn for bygninger med tilbakefylte vegger. Eldre drenering gir likevel usikker restlevetid og medfører økt risiko for redusert bortledning av vann fra byggegrunnen over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Ved fremtidige terreng- eller grunnarbeider bør eventuell oppgradering av drenering påregnes.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flatt terreng eller svakt fall inn mot grunnmur. Forholdet gir økt risiko for at overflatevann blir stående eller ledes inn mot bygningen ved nedbør og snøsmelting. Boligen er oppført med plate på mark, og skadepotensialet vurderes derfor som mer begrenset enn for bygninger med tilbakefylte vegger. Forholdet medfører likevel økt fuktbelastning mot byggegrunn og nedre del av konstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Alternativt bør det etableres andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur og byggegrunn.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledninger for vann og avløp vurderes å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Ledningene er nedgravde og skjulte, og tilstanden kan ikke vurderes ved en visuell befaring. Eldre stikkledninger gir usikker restlevetid og medfører økt risiko for lekkasjer, brudd eller redusert avrenning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak dersom anlegget fungerer normalt. Ved fremtidige gravearbeider på eiendommen bør utskifting av eldre stikkledninger påregnes.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Dette gir usikkerhet rundt radonnivået i boligen. Rekkverket på balkong er lavere enn dagens forskriftskrav. Det er også registrert åpninger mellom trinn i innvendig trapp som er større enn dagens forskriftskrav. Forholdene medfører økt risiko for radoneksposering og redusert personsikkerhet ved bruk av balkong og trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret. Rekkverket på balkong bør forhøyes dersom det ønskes bedre personsikkerhet etter dagens sikkerhetsnivå. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør sikres slik at de ikke overstiger dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

# 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

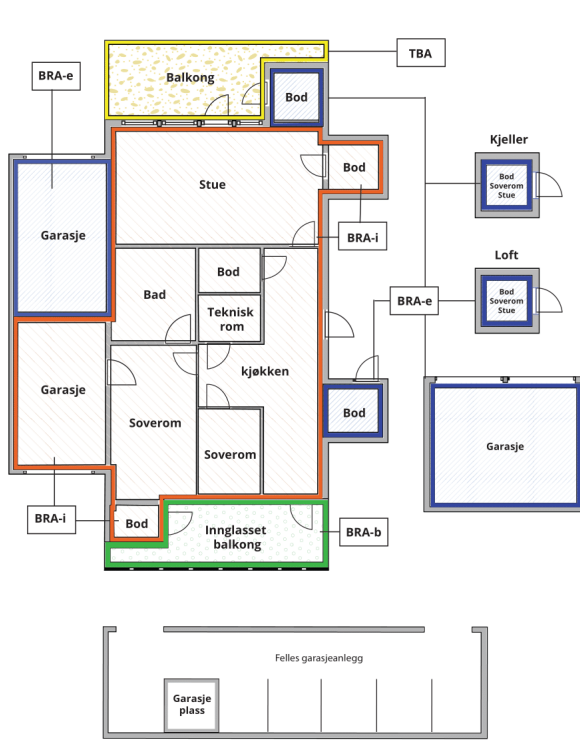
## Hva er måleverdig areal?

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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	56	5		61	26
Loftsetasje	56			56	22
<b>SUM</b>	<b>112</b>	<b>5</b>			<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, vaskerom, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2	Sportsbod	
Loftsetasje	Gang, soverom, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med etablering av åpen stue/kjøkkenløsning. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

## Garasje i felles garasjebygg.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
28.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3403 HAMAR	1	5514		0	11825.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Helga Blystads veg 24

### Hjemmelshaver

Nedre Furuberget Borettslag

## Andelsobjekt

<b>Org.nr.</b>	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
950445637			Fossbakken Torhild

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

24419

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig i kjede tilhørende Nedre Furuberget Borettslag beliggende i Helga Blystads veg 24, Hamar kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, grus, diverse beplantninger og biloppstillingsplass.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje i felles garasjebygg.



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjebygg. Yttervegger i uisolert bindingsverkkonstruksjon. Gulvfalter av ubehandlet betong. Skillevegger i treverk og netting. Garasjen har leddport i metall, innlagt lys og strøm.

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
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	07.05.2026	

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.