

Tilstandsrapport

📍 Vangsvegen 901 , 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

📖 HAMAR kommune

gnr. 171, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22651-1019

Referansenummer: VY1154

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekkt med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer i forskjellig utførelse

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger av takplater, malte flater og malt panel. Veggflater av malt panel, malte flater og tapetserte flater. Og gulvflater av laminat, malt og lakkert heltregulv. Etasjeskiller av støpt gulv mot grunnen i kjeller, bjelkelag av treverk og støpt betong i første etasje og bjelkelag av treverk i loftsetasje. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Krypkkjeller under tilbygget del av boligen. Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje og lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i første etasje med flislagte veggflater og stedvis vinylbelegg på vegg. Himlingsflater av takplater. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og eldre tettesjikt/membran av belegg. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad i loftsetasje anbefales å ikke benyttes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, panelplater på vegger og panel i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon, periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i første etasje. Luft til luft varmepumpe fra 2024 plassert i stue. Varmtvannsbereder på 194L (fra 2024) plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Selger opplyser at deler av dreneringen ble oppgradert i 2024. Boligen har grunnmur i betong. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall. Gjerde rundt eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet.

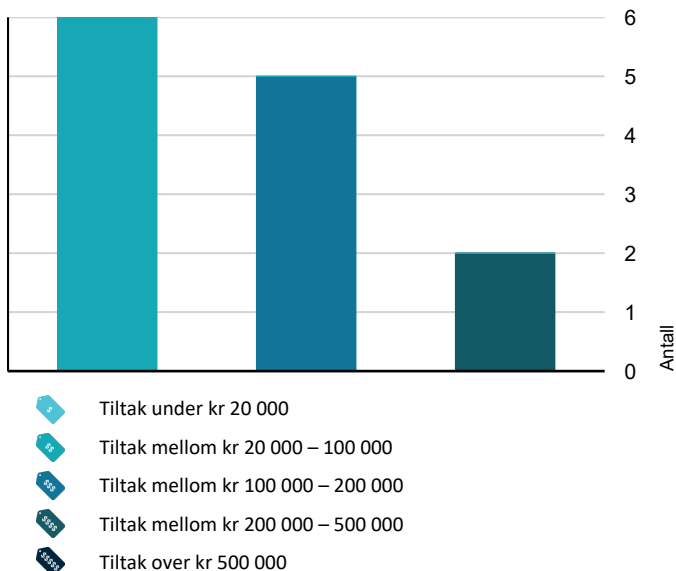
Sammendrag av boligens tilstand

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 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

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Det er registrert ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Overflatebehandlingen er omfattende avflasket. Det er påvist betydelige råteskader og registrert soppvekst i deler av bordkledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av trekonstruksjonen og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert lufting i takkonstruksjonen. Det er registrert kondens og ising på undersiden av undertaket. Fuktmåling viser 23,7 vektprosent i undertaket, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold. På innredet side av loftet er det registrert fuktmerker i himling. På kaldloft er det registrert kanal som med høy sannsynlighet inneholder asbest. Forholdene medfører økt risiko for videre fuktskader, råteutvikling og svekket bestandighet i trekonstruksjonen, samt potensiell helsefare ved inngrep i kanal.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert avvik ved innsetningsdetaljer. Ett glass er knust. Det er registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte glass. Det er påvist utettheter og fuktskader i deler av enkelte vinduskarmer, og trevirket fremstår slitt med sprekker. Forholdene medfører økt risiko for redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skjevheter i trapp/inngangsparti. Konstruksjonen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Det mangler rekkverk. Forholdet medfører økt risiko for ustabilitet ved bruk og fall i forbindelse med ferdsel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal aldring, men det er registrert omfattende avvik. Det er påvist synlige skader på vegg- og himlingsflater, samt fuktskader på gulvoverflater i første etasje og i himling i loftsetasje. Det registreres gliper i skjøter på laminatgulv. Det ble observert spor etter mus i form av avføring. Selger opplyser at det har vært nylig aktivitet i kjellertrapp og vinterhage, samt tidligere aktivitet under kjøkkenvask. Det er videre opplyst at det ikke er registrert spor i kjøkkenbenk eller kjøkkenskap de senere år etter at åpninger er tettet. Registrerte fuktskader og nylig skadedyraktivitet indikerer skadepåvirkning i konstruksjonen. Tilstanden medfører risiko for videre skadeutvikling og redusert brukskvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert synlig fuktighet på mur- og gulvoverflater i kjeller. Hulltaking er ikke utført som følge av allerede påvist fuktpåvirkning. Det er målt verdier tilsvarende fibermetning i trekonstruksjoner, og det er registrert råteskader i ovenliggende etasjeskille. Det er også påvist råteskader i trapp og dørkammer med kontakt mot gulv og murflater. Fuktblastningen vurderes å ha sammenheng med en kombinasjon av mangelfull drenering og kondensproblematikk. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av treverk og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert råteskader i kjellertrapp. Skadene vurderes å ha sammenheng med fuktblastning i tilstøtende konstruksjoner mot terreng. Råtepåvirkningen medfører redusert bæreevne og svekket konstruksjon i trappeløpet. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning og svikt i konstruksjonen ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er registrert kondens og tydelige spor etter gjentatt kondensdannelse med fuktmerker og skader på tilnærmet samtlige vinduer i boligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og høy innvendig fuktblastning. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Dreneringen er kun delvis oppgradert. Det er opplyst at deler av anlegget er fornyet, men det er ikke oppgradert ved tilbygget del og ved vinterhage. Det er registrert synlige tegn til fuktinntrenging i kjeller. Tilbyggene er ikke etablert med kjeller, noe som medfører at tradisjonell utvendig drenering langs denne delen i praksis er vanskelig å etablere. Situasjonen indikerer utilstrekkelig bortledning av fukt mot grunnmur og medfører økt risiko for vedvarende fuktblastning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Det foreligger opplysninger fra selgers egenerklæring om tidligere vanninntrenging og gjennomført kamerainspeksjon av stikkledning for avløp. Det ble påvist brudd i ledningen fra kum i bakhage og videre under naboens innkjørsel (Vangsvegen 903). Bruddet er reparert, men resterende del av røret er opplyst å være i dårlig stand. Utskifting har ikke vært mulig da ledningen går under naboens garasje. Det vises også til informasjon fra kommunen om at eiendommen rammes av lukt og tilstopping ved spyling av Heggvinledningen, og at stikkledningen må spyles jevnlig. Situasjonen indikerer svekket funksjon og utilstrekkelig kapasitet i stikkledningen. Dette medfører økt risiko for tilbakeslag, gjentatte tilstoppinger og vanninntrenging med skadeutvikling på bygning og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Badet har ikke vært benyttet som våtrom de siste årene. Membranløsningen vurderes å ha passert forventet brukstid. Vannrør i kobber og avløpsrør/sluk i støpejern har høy teknisk alder og vurderes å ha passert forventet brukstid. Rommet er svært lite og lite egnet som våtrom, da dør er plassert i dusjsone og det ikke er plass til dusjkabinett som risikoreduserende løsning. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Overflater fremstår med slitasje og stedvis avflasset maling. Det er registrert ufagmessige rørgjennomføringer med mangelfull tetting mot vegg/gulv. Samlet fremstår rommet med høy teknisk alder, svekket overflatetilstand og lite hensiktsmessig planløsning for bruk som våtrom. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktgjennomgang med påfølgende skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom rommet tas i bruk som bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Tetting mot luftehatt fremstår som ufagmessig utført. Det er ikke montert fuglestopper ved takfot. Det ble også registrert takstein som ikke lå korrekt, med vipning/forskyvning. Forholdene indikerer mangelfull utførelse og vedlikehold av taktekingen. Forholdet medfører økt risiko for vanninntrengning ved gjennomføringer og mellom takstein, samt inntrengning av fugl og skadedyr i konstruksjonen.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere på taket, da det ikke forelå krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Det er imidlertid registrert at det har gått takras mot terrasse. Videre er det registrert skjevheter og motfall i takrenne, noe som kan påvirke avrenningen. Forholdene medfører økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner og fare for personskaade ved snøras, samt redusert funksjon på takvannssystemet.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører fremstår med slitasje utover normal bruksslitasje. Det er registrert treghet i lukkemekanismen på tofløyet balkongdør. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og tetthet over tid.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og konstruksjon var derfor ikke mulig. Det er registrert slitasje på overflater, samt vegetasjon som stedvis har vokst opp gjennom konstruksjonen. Dette indikerer mangelfullt vedlikehold og fuktbelastning over tid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord og underliggende konstruksjon.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger opplysninger i selgers egenerklæring om tilsyn utført av Hamar brannvesen 04.02.2026 med registrerte avvik. Det er påvist defekt sot-/feieluke som må skiftes. Avviket ble også anmerket ved tilsyn i 2018. Skorsteinen er som følge av dette ikke kontrollert innvendig med speil og lykt. Det foreligger videre anmerkning fra 2021 om at bue på pipehatt ikke enkelt kunne fjernes i forbindelse med feiing. I 2026 er det registrert hull i skorstein etter tidligere gjennomføring i kjeller, med behov for igjenstøping. Forholdene medfører redusert kontrollmulighet og økt risiko for skadeutvikling i skorsteinskonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til krypjkjeller, og konstruksjonen er derfor ikke vurdert innvendig. Det er heller ikke registrert ventiler i grunnmur til krypjkjeller. Krypjkjeller er generelt en utsatt konstruksjon med risiko for fuktbelastning fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Manglende ventiler og manglende tilkomst medfører at fuktforhold og eventuell skadeutvikling i krypjkjelleren ikke kan avdekkes ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for uoppdaget fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører bærer preg av alder og slitasje, med overflatemessige merker og redusert estetisk standard. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og behov for utskifting på sikt.

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

Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige lekkasjer på vannrør ved befaring. Rørinstallasjonene har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Det er registrert uisolerte rørstrekk i kjeller, noe som medfører kondensrisiko ved temperaturforskjeller. Ved tapping av kaldtvann i kjøkkenkran registreres redusert vanntrykk, mens varmtvann på samme armatur har tilfredsstillende trykk. Samlet medfører forholdene økt risiko for lekkasjer, kondensskader og redusert funksjon over tid.

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

Det er avvik:

Avløpsrør har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på støpejernsrør, samt stedvis treg avrenning ved funksjonstest. Forholdene indikerer innvendig korrosjon i støpejernsrør og mulig avleiringer eller redusert tverrsnitt i både støpejern og eldre plastrør. Det er videre registrert vakuumventil på bad, noe som innebærer at deler av avløpsanlegget ikke er luftet over tak. Begrenset lufting kan påvirke trykkforholdene i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping, tilbakeslag og sjenerende lukt, med risiko for skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner. Det vises også til omtale av utvendige stikkledninger under eget punkt.

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig gjerde fremstår i dårlig forfatning med synlige råteskader i trekonstruksjonen. Materialnedbrytningen indikerer svekket bæreevne og redusert levetid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning og lokal svikt i konstruksjonen.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mangelfull ventilasjon fra rommet. Det ble ikke registrert øvrige synlige avvik inne i selve toalettrommet ved befaring. Det er imidlertid påvist råteskader i stubbloft i direkte underliggende kjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er registrert svelleskader på gulvoverflater uten utslag ved fuktøk på måletidspunktet. Det er registrert glipe i skjøt på laminert plate på vegg over kjøkkenbenk. Forholdene fremstår i hovedsak som estetiske avvik.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fall fra sluk mot toalett, slik at deler av gulvflaten har motfall i forhold til sluk. Fallforholdene avviker fra anbefalt løsning for våtrom. Det er etablert dusjkabinett, og gulvoverflaten utsettes derfor i begrenset grad for bruksvann i dagens løsning. Forholdet medfører økt risiko for vannansamling og lokal fuktbelastning dersom kabinett fjernes eller rommet tas i bruk som åpen dusjløsning.

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

Det er avvik:

Det er opplyst at membran skal være oppgradert i 2016, men forholdet er ikke dokumentert. Basert på registrerte forhold vurderes det at eventuell oppgradering ikke omfatter hele rommet, herunder at fliser fremstår lagt på eksisterende vinylbelegg på gulv og vegger. Eksisterende membranløsning vurderes samlet å ha høy teknisk alder, og deler av konstruksjonen anses å ha passert forventet brukstid. Sluk fremstår ikke skiftet eller oppgradert, og overgang mellom membran og sluk kan ikke verifiseres. Det er ikke etablert mansjetter ved rørgjennomføringer, og det registreres utettheter rundt gjennomføringer i vegg. Utførte arbeider fremstår ikke å bære preg av fagmessig god utførelse. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner over tid.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert mekanisk avtrekk fra vifte. Det observeres imidlertid kondensering og fuktpåvirkning på vindu, med medfølgende overflateskader. Dette indikerer at ventilasjonen ikke gir tilstrekkelig luftutskifting under bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

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](#)

Innvendig trapp har åpninger i rekkverk som overstiger 10 cm, og det er ikke montert håndløper på vegg. Trappen oppfyller dermed ikke dagens sikkerhetskrav. Det er videre registrert manglende rekkverk ved utvendig trapp/inngangsparti. Disse forholdene medfører økt risiko for fall og personskaide.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1963

Kommentar

Byggeåret er basert på informasjon hentet fra propcloud.no

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tetting mot luftehatt fremstår som ufagmessig utført. Det er ikke montert fuglestopper ved takfot. Det ble også registrert takstein som ikke lå korrekt, med vipping/forskyvning. Forholdene indikerer mangelfull utførelse og vedlikehold av taktekningen. Forholdet medfører økt risiko for vanninntrengning ved gjennomføringer og mellom takstein, samt inntrengning av fugl og skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre tetting rundt luftehatt i henhold til anerkjent utførelse, justere takstein som ligger feil, samt montere fuglestopper for å sikre tilfredsstillende beskyttelse av takkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere på taket, da det ikke forelå krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Det er imidlertid registrert at det har gått takras mot terrasse. Videre er det registrert skjevheter og motfall i takrenne, noe som kan påvirke avrenningen. Forholdene medfører økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner og fare for personskaade ved snøras, samt redusert funksjon på takvannssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risiko for snøras mot terrasse og område med ferdsel. Takrenner bør rettes opp slik at tilfredsstillende fall og avrenning sikres.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

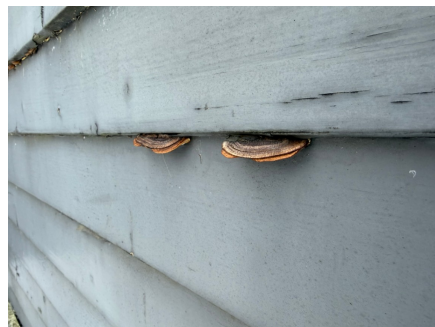
Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Det er registrert ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Overflatebehandlingen er omfattende avflasket. Det er påvist betydelige råteskader og registrert soppvekst i deler av bordkledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av trekonstruksjonen og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av råteskadet og soppangrepet kledning, samt etablering av tilfredsstillende lufting i nedre kant. Kledningen bør overflatebehandles etter utbedring for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med lukket takkonstruksjon, kaldtloft over deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert lufting i takkonstruksjonen. Det er registrert kondens og ising på undersiden av undertaket. Fuktmåling viser 23,7 vektprosent i undertaket, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold. På innredet side av loftet er det registrert fuktmerker i himling. På kaldloft er det registrert kanal som med høy sannsynlighet inneholder asbest. Forholdene medfører økt risiko for videre fuktskader, råteutvikling og svekket bestandighet i trekonstruksjonen, samt potensiell helsefare ved inngrep i kanal.

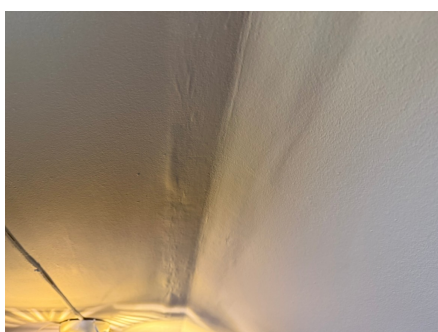
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales snarlig kartlegging av skadeomfang og etablering av tilfredsstillende lufting i konstruksjonen. Eventuell håndtering av kanal med mulig asbestinnhold må utføres av kvalifisert foretak i henhold til gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Varevinduer og vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Varevinduer er vurdert å være fra byggeår, enkelte vinduer med to-lags glass er datostemplet i 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert avvik ved innsetningsdetaljer. Ett glass er knust. Det er registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte glass. Det er påvist utettheter og fuktskader i deler av enkelte vinduskarmen, og trevirket fremstår slitt med sprekker. Forholdene medfører økt risiko for redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av knust glass og fuktskadede vinduer. Registrerte avvik ved innsetningsdetaljer bør utbedres. Vinduer med funksjonssvikt bør justeres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har to dører med glassfelt. To-fløyet balkongdør med to-lags glass fra stue til vinterhage fra 2002. Balkongdør med to-lags glass fra vinterhage til terrasse fra 2020. Entrédør med glassfelt fra soverom til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fremstår med slitasje utover normal bruksslitasje. Det er registrert treghet i lukkemekanismen på tofløyet balkongdør. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering og smøring av beslag og lukkemekanisme. Slitte komponenter bør skiftes ved behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til sørvendt terrasse på 10 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og konstruksjon var derfor ikke mulig. Det er registrert slitasje på overflater, samt vegetasjon som stedvis har vokst opp gjennom konstruksjonen. Dette indikerer mangelfullt vedlikehold og fuktbelastning over tid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning av terrassebord og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid og økt sannsynlighet for behov for utskifting av deler av konstruksjonen. Det anbefales å fjerne vegetasjon, rengjøre konstruksjonen og foreta nærmere kontroll når terrassen er snøfri. Skadde bord og eventuelt svekket konstruksjon bør skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Nordvendt terrasse på 10 m2 ved inngangsparti. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at terrassen kontrolleres på nytt når den er fri for snø, med gjennomgang av fundamentering, bæring og innfesting. Utbedring og tiltak må påregnes. Omfanget av nødvendige arbeider avklares etter fullverdig inspeksjon, og konstruksjonen bør utbedres slik at tilfredsstillende stabilitet og funksjon oppnås før videre bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Utgang fra vinterhage til sørvendt terrasse på 14 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassekonstruksjonen var snødekt ved befaring, og full visuell kontroll av overflater og innfesting var derfor ikke mulig. Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen samt tydelig slitasje på terrassebord. Terrassen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at terrassen kontrolleres på nytt når den er fri for snø, med gjennomgang av fundamentering, bæring og innfesting. Utbedring og tiltak må påregnes. Omfanget av nødvendige arbeider avklares etter fullverdig inspeksjon, og konstruksjonen bør utbedres slik at tilfredsstillende stabilitet og funksjon oppnås før videre bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp og inngangsparti i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i trapp/inngangsparti. Konstruksjonen er opplyst å ha vært demontert i forbindelse med dreneringsarbeider, og fremstår ikke tilstrekkelig festet etter reetablering. Det mangler rekkverk. Forholdet medfører økt risiko for ustabilitet ved bruk og fall i forbindelse med ferdsel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapp/inngangsparti har vesentlig funksjonssvikt. Det anbefales å kontrollere fundamentering og innfesting, og utbedre konstruksjonen slik at tilfredsstillende stabilitet oppnås. Det bør monteres rekkverk i tråd med gjeldende sikkerhetskrav for å bedre tryggheten ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater, malte flater og malt panel.

Vegger: Malt panel, malte flater og tapetserte flater.

Gulv: Laminat, malt og lakkert heltregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal aldring, men det er registrert omfattende avvik. Det er påvist synlige skader på vegg- og himlingsflater, samt fuktskader på gulvoverflater i første etasje og i himling i loftsetasje. Det registreres gliper i skjøter på laminatgulv. Det ble observert spor etter mus i form av avføring. Selger opplyser at det har vært nylig aktivitet i kjellertrapp og vinterhage, samt tidligere aktivitet under kjøkkenvask. Det er videre opplyst at det ikke er registrert spor i kjøkkenbenk eller kjøkkenskap de senere år etter at åpninger er tettet. Registrerte fuktskader og nylig skadedyrtaktivitet indikerer skadepåvirkning i konstruksjonen. Tilstanden medfører risiko for videre skadeutvikling og redusert brukskvalitet.

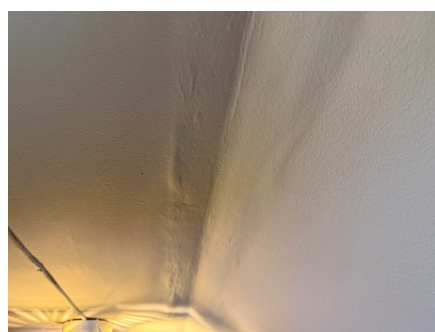
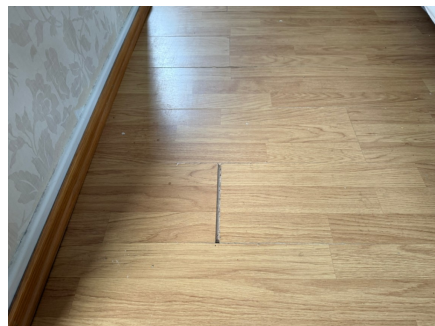
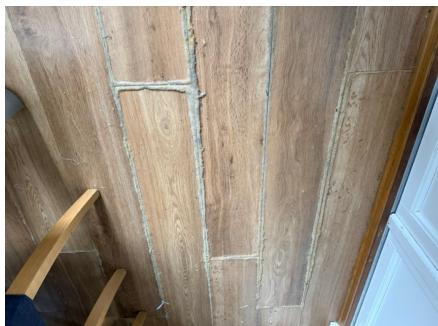
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er behov for utbedring av skadede overflater og nærmere undersøkelse av underliggende konstruksjoner. Det anbefales å avklare årsak til fukt påvirkning, utbedre skadede materialer og gjennomføre tiltak for å hindre videre skadedyrttilgang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt gulv mot grunnen i kjeller, bjelkelag av treverk og støpt betong i første etasje og bjelkelag av treverk i loftsetasje. Kontroll av etasjeskiller i etasjer med oppholdsrom utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



TG.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger opplysninger i selgers egenerklæring om tilsyn utført av Hamar brannvesen 04.02.2026 med registrerte avvik. Det er påvist defekt sot-/feieluke som må skiftes. Avviket ble også anmerket ved tilsyn i 2018. Skorsteinen er som følge av dette ikke kontrollert innvendig med speil og lykt. Det foreligger videre anmerkning fra 2021 om at bue på pipehatt ikke enkelt kunne fjernes i forbindelse med feiing. I 2026 er det registrert hull i skorstein etter tidligere gjennomføring i kjeller, med behov for igjenstøping. Forholdene medfører redusert kontrollmulighet og økt risiko for skadeutvikling i skorsteinskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Avvikene må utbedres i tråd med anmerkningene fra tilsynet. Defekt sot-/feieluke bør skiftes, pipetopp må tilrettelegges slik at feiing kan utføres som forutsatt, og hull i skorstein må tettes forskriftsmessig. Utførte arbeider bør registreres slik at etterkontroll kan gjennomføres av brann- og feiervesenet.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

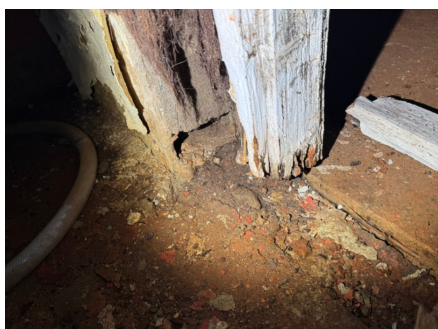
Det er registrert synlig fuktighet på mur- og gulvoverflater i kjeller. Hulltaking er ikke utført som følge av allerede påvist fuktpåvirkning. Det er målt verdier tilsvarende fibermetning i trekonstruksjoner, og det er registrert råteskader i ovenliggende etasjeskille. Det er også påvist råteskader i trapp og dørkarmen med kontakt mot gulv og murflater. Fuktbelastningen vurderes å ha sammenheng med en mangelfull drenering og kondensproblematikk. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning av treverk og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger vesentlig funksjonssvikt. Årsakssammenhengen bør nærmere undersøkes, og det må påregnes omfattende utbedringer. Skadede trekonstruksjoner bør demonteres og erstattes, og det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjellerkonstruksjonene før gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under tilbygget del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til kryptkjeller, og konstruksjonen er derfor ikke vurdert innvendig. Det er heller ikke registrert ventiler i grunnmur til kryptkjeller. Kryptkjeller er generelt en utsatt konstruksjon med risiko for fuktbelastning fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Manglende ventilering og manglende tilkomst medfører at fuktforhold og eventuell skadeutvikling i kryptkjelleren ikke kan avdekkes ved befarings. Forholdet medfører økt risiko for uoppdaget fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til kryptkjeller. Det bør også etableres tilstrekkelig ventilering av kryptkjelleren, eventuelt gjennom andre egnede tiltak for fuktreduksjon. Videre tiltak avklares etter kontroll av konstruksjonen.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje og lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i kjellertrapp. Skadene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner mot terreng. Råtepåvirkningen medfører redusert bæreevne og svekket konstruksjon i trappeløpet. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning og svipt i konstruksjonen ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har vesentlig funksjonssvipt. Skadet treverk bør demonteres og erstattes. Årsak til fuktpåvirkning må samtidig utbedres for å hindre ny skadeutvikling før ny trapp eller reparert konstruksjon tas i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører bærer preg av alder og slitasje, med overflatemessige merker og redusert estetisk standard. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for videre overflateslitasje og behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold, justering eller utskifting av berørte dører etter behov. Tiltak vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 1981, opplyst oppgradert i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater og stedvis vinylbelegg på vegg. Himlingsflater av takplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fall fra sluk mot toalett, slik at deler av gulvflaten har motfall i forhold til sluk. Fallforholdene avviker fra anbefalt løsning for våtrom. Det er etablert dusjkabinett, og gulvoverflaten utsettes derfor i begrenset grad for bruksvann i dagens løsning. Forholdet medfører økt risiko for vannansamling og lokal fuktbelastning dersom kabinett fjernes eller rommet tas i bruk som åpen dusjløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak vurderes i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av badet. Dersom rommet skal benyttes som fullverdig våtrom uten dusjkabinett, bør gulvkonstruksjonen bygges om slik at tilfredsstillende fall mot sluk etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og eldre tettesjikt/membran av belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

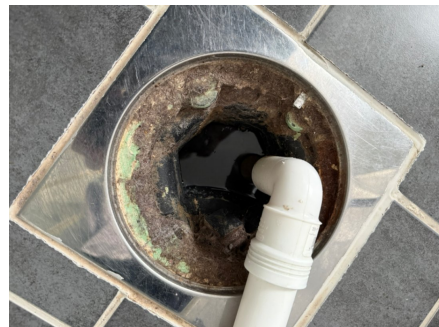
Tilstandsrapport

Det er opplyst at membran skal være oppgradert i 2016, men forholdet er ikke dokumentert. Basert på registrerte forhold vurderes det at eventuell oppgradering ikke omfatter hele rommet, herunder at fliser fremstår lagt på eksisterende vinylbelegg på gulv og vegger. Eksisterende membranløsning vurderes samlet å ha høy teknisk alder, og deler av konstruksjonen anses å ha passert forventet brukstid. Sluk fremstår ikke skiftet eller oppgradert, og overgang mellom membran og sluk kan ikke verifiseres. Det er ikke etablert mansjetter ved rørgjennomføringer, og det registreres utettheter rundt gjennomføringer i vegg. Utførte arbeider fremstår ikke å bære preg av fagmessig god utførelse. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom rommet skal benyttes videre som våtrom, bør tettesjikt, sluk og gjennomføringer etableres på nytt som en samlet løsning i forbindelse med rehabilitering. Inntil eventuell oppgradering bør dusjkabinett fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på gulv og vegger.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servanttinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mekanisk avtrekk fra vifte. Det observeres imidlertid kondensering og fuktpåvirkning på vindu, med medfølgende overflateskader. Dette indikerer at ventilasjonen ikke gir tilstrekkelig luftskifting under bruk. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekksvifte samt sikre tilstrekkelig tilluft. Eventuelle skadede overflater bør utbedres etter at ventilasjonsforholdene er forbedret.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 38,9 prosent, ved 14,8 celsius.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badrom fra ukjent årstall. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har ikke vært benyttet som våtrom de siste årene. Membranløsningen vurderes å ha passert forventet brukstid. Vannrør i kobber og avløpsrør/sluk i støpejern har høy teknisk alder og vurderes å ha passert forventet brukstid. Rommet er svært lite og lite egnet som våtrom, da dør er plassert i dusjsone og det ikke er plass til dusjkabinett som risikoreducerende løsning. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Overflater fremstår med slitasje og stedvis avflasket maling. Det er registrert ufagmessige rørgjennomføringer med mangelfull tetting mot vegg/gulv. Samlet fremstår rommet med høy teknisk alder, svekket overflatetilstand og lite hensiktsmessig planløsning for bruk som våtrom. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktgjennomgang med påfølgende skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom rommet tas i bruk som bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet vurderes å være uegnet som et våtrom i dagens tilstand. Det anbefales at rommet ikke tas i bruk som bad uten omfattende ombygging. Full oppgradering og ombygging må påregnes dersom rommet skal etableres som våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg fra tilstøtende soverom med fuktmåling i veggkonstruksjonen mot våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på måletidspunktet. Relativ fuktighet ble målt til 38,3 % ved 12,7 °C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er registrert svelleskader på gulvoverflater uten utslag ved fuktsøk på måletidspunktet. Det er registrert glipe i skjøt på laminert plate på vegg over kjøkkenbenk. Forholdene fremstår i hovedsak som estetiske avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak vurderes ut fra ønsket standard. Skjøt på laminert plate bør tettes for å redusere risiko for fremtidig fuktpåvirkning. Gulv kan utbedres eller skiftes ved behov.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, panelplater på vegger og panel i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull ventilasjon fra rommet. Det ble ikke registrert øvrige synlige avvik inne i selve toalettrommet ved befaring. Det er imidlertid påvist råteskader i stubbloft i direkte underliggende kjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning over tid. Mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsforholdene bør forbedres. Skadeomfang i stubbloft må avklares nærmere, og nødvendige utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige lekkasjer på vannrør ved befaring. Rørinstallasjonene har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Det er registrert uisolerte rørstrekk i kjeller, noe som medfører kondensrisiko ved temperaturforskjeller. Ved tapping av kaldtvann i kjøkkenkran registreres redusert vanntrykk, mens varmtvann på samme armatur har tilfredsstillende trykk. Samlet medfører forholdene økt risiko for lekkasjer, kondensskader og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde rørinstallasjonene under jevnlig oppsikt. Isolering av eksponerte rørstrekk i kjeller bør utføres for å redusere kondensdannelse. Årsak til redusert trykk på kaldtvann bør undersøkes. Utskifting av rørinstallasjoner må påregnes etter hvert som restlevetiden reduseres.



TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på støpejernsrør, samt stedvis treg avrenning ved funksjonstest. Forholdene indikerer innvendig korrosjon i støpejernsrør og mulig avleiringer eller redusert tverrsnitt i både støpejern og eldre plastrør. Det er videre registrert vakuumventil på bad, noe som innebærer at deler av avløpsanlegget ikke er luftet over tak. Begrenset lufting kan påvirke trykkforholdene i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping, tilbakeslag og sjenerende lukt, med risiko for skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner. Det vises også til omtale av utvendige stikkledninger under eget punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensen er økt sannsynlighet for funksjonssvikt og vannskader. Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av avløpsrørene for å avklare innvendig tilstand og behov for utskifting eller rehabilitering. Lufting av avløpsanlegget bør vurderes forbedret slik at systemet får tilfredsstillende trykkutligning. Videre tiltak bør ses i sammenheng med vurdering av stikkledningene.



! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kondens og tydelige spor etter gjentatt kondensdannelse med fuktmerker og skader på tilnærmet samtlige vinduer i boligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutskifting og høy innvendig fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og levetid på vinduer, samt økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon. Skadde vinduskomponenter bør utbedres eller skiftes. Snarlig utbedring anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2024 plassert i stue.

Årstill: 2024

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194L (fra 2024) plassert i kjeller.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Sikringskapp er plassert i gang.

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.

Usikker. Anlegget er for nytt til å være fra byggeåret. Jeg har lett gjennom papirene fra salget, men finner ikke noe.

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

Ukjent Alt jeg har gjort av denne typen arbeider mens jeg har hatt huset, er utført av firma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Det eksisterer samsvarserklæring på deler av oppgraderinger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Avvik ble rettet, men kontrollen er akkurat over 5 år gammel.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Hovedsikringen løses ut dersom man har flere energikrevende apparater samtidig (eks. vaskemaskin, oppvaskmaskin, ovn, varmepumpe samtidig). Elektriker sa at man kunne øke kapasiteten noe på hovedsikringen, men dette ble ikke gjort da.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke når jeg har eid huset.

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?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert løs, uisolert kabel utvendig. Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på anlegget. Selger opplyser at det er en defekt stikkontakt på soverom, og at hovedsikringen løses ut ved samtidig bruk av flere energikrevende apparater, noe som indikerer begrenset kapasitet eller ubalanse i anlegget. Forholdene medfører økt risiko for varmgang, funksjonssvikt og brann, samt redusert personsikkerhet. Konsekvensen er usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og kapasitet. Det anbefales at det gjennomføres utvidet el-kontroll av hele det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Selger opplyser at deler av dreneringen ble oppgradert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er kun delvis oppgradert. Det er opplyst at deler av anlegget er fornyet, men det er ikke oppgradert ved tilbygget del og ved vinterhage. Det er registrert synlige tegn til fuktinntrenging i kjeller. Tilbyggene er ikke etablert med kjeller, noe som medfører at tradisjonell utvendig drenering langs denne delen i praksis er vanskelig å etablere. Situasjonen indikerer utilstrekkelig bortledning av fukt mot grunnmur og medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er pågående fuktpåvirkning med risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales at fagkyndig foretar en nærmere vurdering av mulige tiltak, herunder forbedring av terrengfall, overflateavrenning og eventuelle innvendige fuktsikrende tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong.

TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger opplysninger fra selgers egenerklæring om tidligere vanninntrenging og gjennomført kamerainspeksjon av stikkledning for avløp. Det ble påvist brudd i ledningen fra kum i bakhage og videre under naboens innkjørsel (Vangsvegen 903). Bruddet er reparert, men resterende del av røret er opplyst å være i dårlig stand. Utskifting har ikke vært mulig da ledningen går under naboens garasje. Det vises også til informasjon fra kommunen om at eiendommen rammes av lukt og tilstopping ved spyling av Heggvinledningen, og at stikkledningen må spyles jevnlig. Situasjonen indikerer svekket funksjon og utilstrekkelig kapasitet i stikkledningen. Dette medfører økt risiko for tilbakeslag, gjentatte tilstoppinger og vanninntrenging med skadeutvikling på bygning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Konsekvensen er betydelig risiko for funksjonssvikt og vannskade, samt krevende og kostbar utbedring grunnet ledningens plassering under naboens garasje. Det opplyses at det er inngått avtale mellom nåværende eier og Green Mountain AS om etablering av nytt VA-anlegg. Videre oppfølging og gjennomføring av nytt anlegg anbefales.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Gjerde rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig gjerde fremstår i dårlig forfatning med synlige råteskader i trekonstruksjonen. Materialnedbrytningen indikerer svekket bæreevne og redusert levetid. Tilstanden medfører økt risiko for videre nedbrytning og lokal svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Konsekvensen er redusert funksjon og stabilitet. Det anbefales utskifting eller omfattende utbedring av gjerdet.

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 bygningsakknydige 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 byggtetnisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig trapp har åpninger i rekkverk som overstiger 10 cm, og det er ikke montert håndløper på vegg. Trappen oppfyller dermed ikke dagens sikkerhetskrav. Det er videre registrert manglende rekkverk ved utvendig trapp/inngangsparti. Disse forholdene medfører økt risiko for fall og personskaade.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er redusert personsikkerhet ved bruk av trappene. Det anbefales å etablere håndløper på vegg i innvendig trapp, sikre at åpninger i rekkverk tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav, samt montere rekkverk ved utvendig trapp/inngangsparti.



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

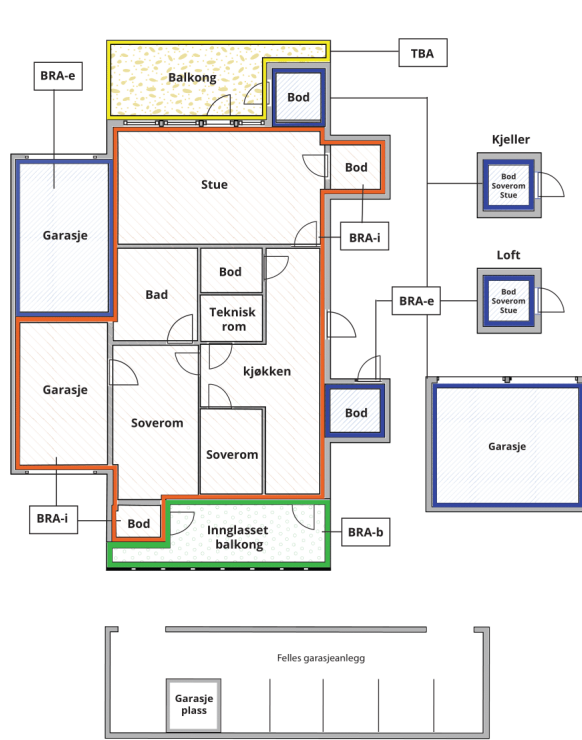
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	51			51			51
1. Etasje	86		15	101	34		101
Loftsetasje	39			39		16	55
SUM	176		15		34	16	207
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, sisterne		
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang 2, kjøkken, stue, soverom, bad		Vinterhage
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		

Kommentar

Areal i kott er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	171	12		0	811.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vangsvegen 901

Hjemmelshaver

Jensen Karen Furuset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Vangsvegen 901, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og er derfor ikke beskrevet ytterligere.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers egenerklæring.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående uisolert utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

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.