

Tilstandsrapport



Enebolig



Torggata 123 , 2317 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 1, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 22651-1006

Referansenummer: QC4786

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



E & K T A K S T

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 forbedre 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@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: 1876

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med kjeller og krypkjeller (blindkjeller), grunnmur av naturstein. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédører i profilert utførelse. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger: Malt panel.

Vegger: Malt panel, malte flater og aynlig tømmer.

Gulv: Fliser, parkett og malt heltregulv.

Etasjeskiller av trebjelkelag. Skorstein fra byggeår. Det er montert vedovn i spisestue, vedovn med glassdør i stue og åpen grue på kjøkken. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre og glass mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vegg og himlingsflater av malt panel. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Gulvstående vaskeromsinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys over servant. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad

Eier opplyser at badet er totalrenovert i 2017 med flislagte og malte veggflater, malt panel i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med delvis dokumentert utførelse. Gulvstående baderomsinnredning. Nedfelt servant med armatur. Speil over servant Dusjhjørne med glassdører. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett.

Det er ingen ventilerings av rommet utover åpning av takvindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2019. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Gulvflater belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Vegghengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilerings med ventil på yttervegg og lufting ved åpning av vinduer. Varmtvannsbereder på 198L (fra 1998) plassert i uinnredet kjeller. Luft til luft varmepumpe fra 2005 plassert i gang. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Drenering i hovedsak fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

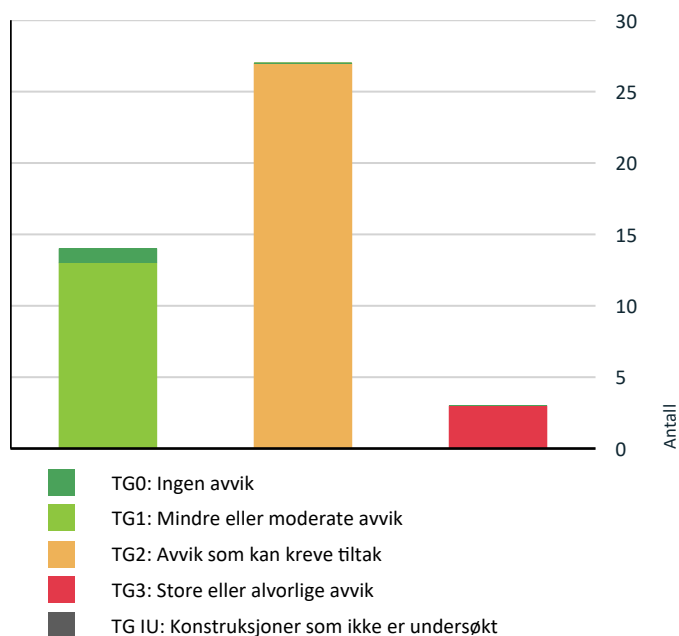
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremlagt.

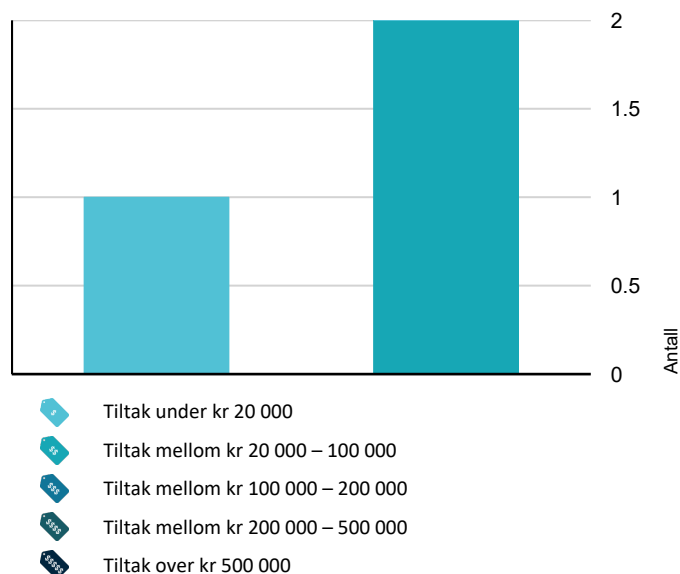
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1876

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

🔧 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra ukjent eksakt årstall. Taket er av sikkerhetsmessige årsaker besiktiget fra takstige og med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert at taksteinen på deler av takflaten ligger ujevnt med liten utlufting under taksteinen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter i den bærende takkonstruksjonen og en utførelse som ikke er tilstrekkelig rett og plan. Ujevn takstein kan medføre redusert funksjon for takteking, blant annet ved at stein ikke ligger korrekt i inngrep, noe som kan gi økt risiko for forskyvning, lekkasjer og skader ved vind- og snøbelastning.

Videre er det registrert at det på hovedparten av takflaten ikke er etablert undertak. Manglende undertak innebærer at takkonstruksjonen ikke har sekundær sikring mot inntrengning av fukt, snø og regn som kan blåse inn under taksteinen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjon, isolasjon og tilstøtende bygningsdeler, særlig ved værpåvirkning og over tid.

De påviste forholdene vurderes å skyldes alder på konstruksjonen kombinert med opprinnelig byggeskikk, senere ombygginger og endringer, samt naturlig deformasjon i materialer over tid. Konsekvensene kan være redusert levetid for takteking og konstruksjon, økt vedlikeholdsbehov og fare for skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring i form av oppretting og forsterkning av konstruksjonen, etablering av bedre lufting samt omlegging av takteking anbefales. Ved omteking bør det etableres forskriftsmessig undertak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og langvarig funksjon.

🔧 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall fra ukjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en bulket takrenne, forholdet kan medføre forkortet levetid. Enkelte takrenner og nedløpsrør bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløpsrør bør holdes under jevnlig ettersyn og en utskifting av renner og nedløp bør påregnes i forbindelse med eventuelle arbeider med taktekingen.

🔧 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig trekkledning vurderes å være montert etter opprinnelig byggeår, men eksakt årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ingen lufting, avsluttet nære terreng. ukjent oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov, og det bør påregnes hyppig vedlikehold av kledningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen er oppført som en lukket konstruksjon med innredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har en eldre, lukket takkonstruksjon uten etablert lufting. Det er observert skjevheter i takkonstruksjonen. Manglende lufting i lukkede takkonstruksjoner gir begrensede muligheter for uttørking av fukt som kan oppstå som følge av diffusjon fra inneluft, mindre lekkasjer eller kondens. Dette medfører økt risiko for fuktoppbygging i konstruksjonen.

Skjevheter kan påvirke lastfordeling i takkonstruksjonen og bidra til ytterligere belastning på enkelte konstruksjonsdeler. Over tid kan dette medføre svekket bæreevne og økt risiko for skader.

Mulige konsekvenser av de påviste forholdene er utvikling av kondensproblematikk, fukt- og råteskader i treverk, samt redusert levetid for takkonstruksjonen. Forholdene kan også medføre økt risiko for luktproblemer og i enkelte tilfeller påvirkning på innemiljøet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting og forsterkning samt etablering av forskriftsmessig lufting anbefales. Forholdet bør ses i sammenheng med anbefalte tiltak for takteking.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbord under vinduer har ikke tilstrekkelig fall, utvendig omramming er avsluttet tett mot vannbrett. Dette fører til at vann blir værende på vannbordet, forholdet har medført råteskader på enkelte av omrammingsbord og kan føre til fuktoppsug i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede omrammingsbord må skiftes, etablering av vannbrett med fall fra karm og beslag, samt drenglipe i underkant av omrammingsbord anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er råteskader i omrammingsbord.



Vannbrett har ikke fall fra vinduer.

TG 2 Takvinduer

To takvinduer med tre-lags glass i loftstue og takvindu med to-lags glass på bad og i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu på bad og i entré bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Jevnlig ettersyn og vedlikehold bør påregnes.



TG 2 Dører

Boligen har to-fløyet entrédør og en entrédør med adkomst til kjøkkenet. Balkongdør med to-lags glass på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres treghet i entrédør til kjøkken og i balkongdør. Dørbladene henger på terskel/karm. Eksakt årsak til registrerte forhold er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/smøring av dører anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frittliggende terrasse på 26 m². Terrasse i trekonstruksjoner med pergola og plassbygde plantekasser/benker. Gulvflater er belagt med terrassebord.



Oversiktssbilde frittliggende terrasse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Utgang fra soverom til østvendt balkong på 2 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke observert synlig skader. TG2 er satt for å belyse risiko da utkraget balkong av denne typen er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen og tilstøtende vegg bør holdes under jevnlig ettersyn med tanke på risiko for fuktinntrekk, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkken til øsventd terrasse på 10 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Oversiktsbilde terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Beskrivelse

Himlinger: Malt panel.

Vegger: Malt panel, malte flater og aynlig tømmer.

Gulv: Fliser, parkett og malt heltregulv.

Det registreres noe knirk i gulv og stedvis slitasje på gulvflater. Basert på boligens alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i 1.etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevhet i stue og spisestue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40mm i stue og 15mm i spisestue. TG3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, og målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - Loftsetasje

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



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 2 Radon

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

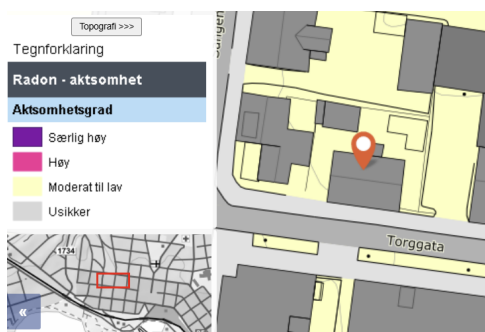
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Kartutsnitt - NGU Radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert vedovn i spisestue, vedovn med glassdør i stue og åpen grue på kjøkken. Det er fremlagt dokumentasjon på utført branntilsyn den 19.11.2025 og bekreftelse på at avvik er lukket den 12.12.2025. Dette er lagt til grunn for vurderingen i denne rapporten.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjellerrom med støpt gulv mot grunnen og natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at vegg og gulvoverflaten er av mur/betong.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det observeres et fuktig miljø i kjelleren, og det registreres fuktskader i plassbygd innredning i treverk som er plassert direkte på kjellergulv. Det er viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at alt treverk i kjeller som er plassert mot gulv/murvegger fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader, for eksempel etablering av en fuktstyrt luftavfukter.



Pågebegynnende råteskader i plassbygd reol.



Tegn til fuktvandring på grunnmuren.

Kryp kjeller

Ca halvparten av boligen har blindkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har blindkjeller (krypkjeller) under deler av bygningen, og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende innsyn medfører usikkerhet knyttet til tilstand på grunnmur, bjelkelag og øvrige konstruksjonsdeler i dette området.

Det er registrert fuktproblematikk i boligens uinnredete kjeller og det vurderes at det med høy sannsynlighet vil være tilsvarende fuktproblematikk i blindkjelleren, herunder risiko for forhøyet fuktbelastning, kondens og utvikling av mugg- og råteskader i bærende konstruksjoner. Eldre boliger med krypkjeller uten kontrollert ventilasjon er særlig utsatt for slike problemstillinger.

På bakgrunn av byggets alder, manglende tilkomst og registrert fuktproblematikk, kan det ikke utelukkes skjulte skader i blindkjelleren. Forholdet vurderes å innebære økt risiko for fukt- og råteskader samt negativ påvirkning på innneklima.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til blindkjelleren for nærmere undersøkelser av konstruksjon og fuktforhold. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering, fuktsikring og eventuelt tiltak for ventilasjon eller ombygging av krypkjelleren.

Innvendige trapper

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggen. Trappen har åpninger mellom trinn på mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm, og det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport



Åpninger mellom trinn overstiger 10cm.



Det er ikke etablert håndløper på vegge

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert 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:

Det er registrert slark i låsekasser på enkelte dører og dørblader på flere dører tar i karm og/eller terskel. Forholdet vurderes å skyldes alder og slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering og eventuelt utskifting av hengsler og låsekasser der slitasjen er betydelig.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og himlingsflater av malt panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport



Fallforhold er kontrollert med nivelleringslaser.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand og eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Det er etablert sluk av plast på vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående vaskeromsinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys over servant. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Manglende tilluft i våtrom kan medføre redusert ventilasjonsevne, økt fuktbelastning og forhøyet risiko for kondens-, mugg- og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i konstruksjonen i himling i uinnredet kjellerrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: 10,5 vektprosent. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen.



Bilde fra fuktmåling i konstruksjonen.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er totalrenovert i 2017 med

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte og malte veggflater, malt panel i himling.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft i dusjsjonen. Årsak er ukjent, manglende vedheft i elastiske fuger i dusjsjonen kan føre til vanninntrengning bak overflater og økt risiko for fukt- og følgeskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av fuger bør påregnes.



Det registreres elastiske fuger med manglende vedheft i dusjsjonen.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalfall i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Utenfor dusjsonen er fallforholdene mindre enn anbefalt, noe som kan føre til at vann ikke ledes til sluk i tilstrekkelig grad ved vannsøl eller ved en potensiell lekkasje. Fallforhold under badekar er ikke kontrollert, og tilstanden i dette området er derfor ikke kjent.

Det er observert sprek i en gulvflis og bomlyd i enkelte gulvfliser. Forholdet kan indikere bevegelse i underlaget eller mangelfull heft. Sprekddannelser og bom kan føre til redusert overflatefunksjon og økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av automatisk vannstopper med fuktsensor plassert ved dør anbefales. Sprekt gulvflis og fliser med bom bør holdes under ettersyn med tanke på en eventuell utvikling, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



Sprekk i gulvflis.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med delvis dokumentert utførelse. (Det er fremlagt bildedokumentasjon på lokal utbedring i dusjsone).

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ikke kontrollert. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk i dusjsjone.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående baderomsinnredning. Nedfelt servant med armatur. Speil over servant Dusjhjørne med glassdører. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



Det er etablert drensspalte i overgang gulv/vegg fra innbygd toalettstjerne.

LOFTSETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er ingen ventilering av rommet utover åpning av takvindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Legg inn tekst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør påregnes etablert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende loftstue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 35,5 prosent, ved 23,5 celsius.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2019. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Gulvflater belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater i malt panel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

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



Avtrekkseffekten er testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør av kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, forholdet kan føre til frostskafer og rørbrudd, med påfølgende vannlekkasjer og omfattende følgeskader på bygning og installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kobberør i kjeller bør isoleres. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.



Deler av vannrør i kjeller er uisolert.



Hovedstoppekrane er plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturling ventilering med ventil på yttervegg og lufting ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres lite ventilasjon i boligen og det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Klaffventil på yttervegg.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198L (fra 1998) plassert i uinnredet kjeller.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.



Varmtvannsbereder er plassert i uinnredet kjeller.

Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2005 plassert i gang.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

En utskifting av varmepumpe som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.



Varmepumpe er plassert i gang.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
1876 Ukjent. Det er etablert automatsikringer på de fleste kursene i sikringsskapet. Skrusikringer i inntaksskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt av oppgraderinger utført i selgers regi er utført av registrert elektrovirksomhet. Arbeid utført før selger overtok boligen i 2015 er ikke dokumentert og er derfor ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført før 2015.
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?
Ja Det foreligger kontrollrapport datert 31.08.2015. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved stikkprøvekontroll.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det har hendt at hovedsikring har gått i forbindelse med lading av EL-bil, ikke hatt problemer etter installering av automatisk lastbalansering.
7. Har det vært brann, brannpill 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

Tilstandsrapport

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 Med bakgrunn i at det ikke foreligger dokumentasjon (samsvarserklæring) på arbeider utført før 2015 så anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap er plassert i loftsetasje.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i hovedsak fra byggeår, eier opplyser at det ble utført enkelte tiltak i forbindelse med opparbeidelse av nytt uteområde i 2020. Takrenner ble ledet til egne rør og det ble stedvis etablert noe terrengfall bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall bort fra bygningen, noe som kan redusere naturlig bortledning av overflatevann fra grunnmuren. Ventiler i grunnmuren er plassert tett mot terrengnivå, noe som kan medføre økt risiko for inntrenging av vann og fukt fra bakken. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det er registrert symptomer på fuktvandring i kjelleren, noe som kan være en følge av utilstrekkelig drenering, terrengforhold og byggets alder. Slike forhold kan føre til fuktskader, muggproblematikk og redusert levetid for kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å gjennomføre tiltak for å bedre bortledning av overflatevann, som etablering av avdrensgrøfter og kontroll/utbedring av ventilasjon ved grunnmur. Kjelleren bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. En oppgradering/utskifting av dreneringen rundt boligen bør påregnes.



Ventil i grunnmuren er plassert mot terreng.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss i grunnmuren, samt avskalling og bom i puss. Rissene kan indikere bevegelse i konstruksjonen, setninger eller materialtretthet. Avskallet puss og områder med bom kan redusere grunnmurens beskyttelse mot fukt og ytre påvirkninger, og kan over tid føre til økt fuktinntrenging og nedbrytning av murverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



TG 2 Terrenghorhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av utvendige avløpsrør med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

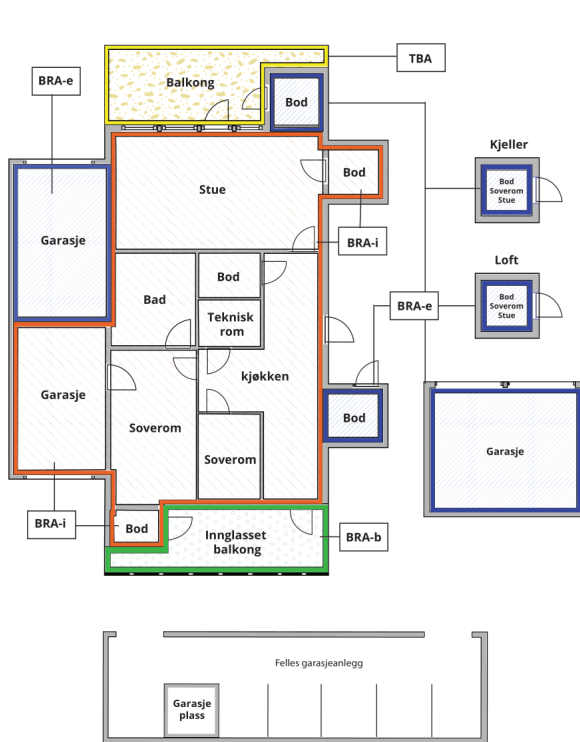
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje						18	18
1. Etasje	84			84	36		84
Loftsetasje	41			41	2	21	62
SUM	125				38	39	164
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Entré, gang, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue		
Loftsetasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Lokal utbedring av utett membran i dusjsone på bad. Fremlagt skaderappoort og billedokumentasjon fra håndverker som foresto utbedringen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	56		0	332.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torggata 123

Hjemmelshaver

Mejlbo Anders, Aambakk Benedicte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Torggata 123, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledning tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med skiferheller, plen, markterrasse med pergola og en biloppstillingsplass.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1876

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående uthus. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå og med drone). Yttertak er utvendig tekket med takstein.

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygget. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres råteskader på kledningen og i takkonstruksjonen. Det registreres skjevheter i bygget, og konstruksjonen bærer i helhet preg av slitasje og skader av et slikt omfang at det er ikke kan utelukkes at rivning og gjenoppbygging vil være mer kostnadseffektivt enn reparasjon. Deler av overflatene i uthuset var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. Det bør utarbeides en kost-nytte-vurdering som sammenstiller nødvendige utbedringstiltak mot alternativet rivning og gjenoppbygging.

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



Råteskader i takkonstruksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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