

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport

 Fribeten 7 , 2319 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 4, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2029

Eiendomsverdi ref nr: FF9040

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrappport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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 med inntilbygget carport - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappshingel fra byggeåret.
Ny taktekking ble lagt i 2014. Utført av firma.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Takstige.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Del av stue er ombygget til soverom. Utført i ca.2012 av faglært.
Utført omgjøringer av rominndelinger i kjeller. Utført i ca.2012 av faglært/egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Sannsynligvis utført med saksetakstoler.
Himling isolert med mineralull.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1979 og 2014.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1978 og 1979.
Blyglassvindu i stue.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør, sidefelt med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1979.

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 4m²

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Understøttet med støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Montert rekkverk på terrasse i 2009. Utført av: egeninnsats.
Areal på ca. 36 m² ved stue.

Terrasseplattning bak hus.
Fundamentert på lettklinkerblokker.
Overflatebehandlet i 2026.
Bygget i ca.2012. Utført av: egeninnsats.
Ca.areal: 9m²
To utvendige beiset tretrapper med adkomst til veranda.

Inntilbygget carport:

Gulvflater med belegningsstein.
Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.
Overflater med malt panel.
Lys og strøm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med støpt gulv, teppe, vinylbelegg, parkett, tregulv og laminatgulv.
Overflater med malt murpuss, malte MDF-veggplater, malt panel, brystningspanel, panel, malt strietapet og malt tapet.
Himlinger med panel og folierte takesplater.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og ett soverom i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe.
Åpen peis i kjellerstue. Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue fra 2017. Forblendet med fasadestein.
Gneristsikring utført med fliser under ildsted.
Utført piperehabilitering i 2017. Satt inn stålrør i pipe. Utført av: Murmester Tore Granmo.

Støpt gulv. Oppforet gulv i flere kjellerrom.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Kjeller fremsto ved befariingsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Tretrapp til kjeller.
Trapp ble etablert i ca.2012.

Laminerte innerdører.
Heltre innerdører.

Utvendig bod:
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Hems over utvendig bod:
Gulvflater med sponplater.
Uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i kjeller.
Del av vaskerom er ombygget til kjøkken.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte MDF-veggplater og malt murpuss.
Himling med panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk under kjøkkeninnredning. Etablert åpning under delevegg mellom vaskerom og kjøkkeninnredning for eventuelt lekkasjevann.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg. Ved bruk av fuktmåler ble

Beskrivelse av eiendommen

det ikke registrert unormale verdier.

Bad i kjeller fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser. Del med panel.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med panel.
Bad med toalett, dusjkabinett, sluk under dusjkabinett, nedfelt servant, baderomsinnredning og ettgreps blandebatteri.
El.vifte på bad i kjeller.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2006.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser og malt panel.
Himling malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, toalett, skuffer, vegghengt dusj og åpen dusjløsning.
Skiftet baderomsinnredning i 2026. Utført av: egeninnsats.
Elektrisk styrt vifte. Ikke påkoblet. Montert i 2025.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2016 i 1.etasje.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

IKEA innredning fra ca.2012 i kjeller. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, underskap, glatte fronter, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue i kjeller.
Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon igjennom lufteluger.
Montert el.badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe og utedel montert i ca.2022.
Varmekabler i begge baderomsgulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller.
Ikke fast tilkoblet.

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i bod i kjeller.
Ettermonterte jordfeilbrytere.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.
Nedgravd oljetank av glassfiber under terrassen. Frakoblet.
Dagtank er frakoblet.

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

[Gå til side](#)

Innvendige og utvendige trapper
Terrasse

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport

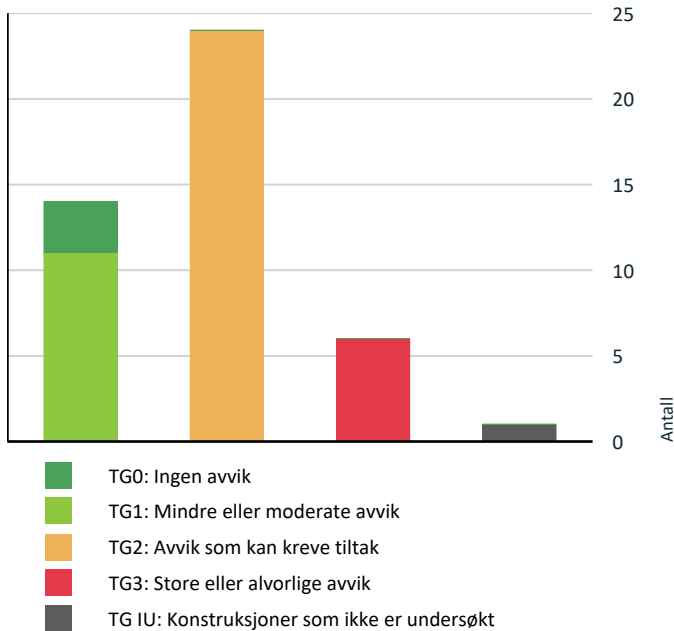
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

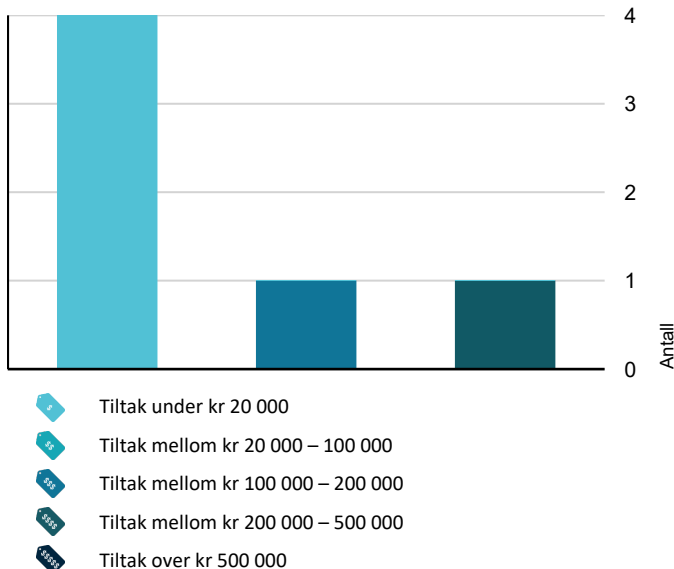
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Anneks er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |
| ! | Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! | Innvendig > Overflater - 1 | Gå til side |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! | Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! | Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 | Modernisering | Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2006. Ingen dokumentasjon. |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappshingel fra byggeåret.
Ny takteking ble lagt i 2014. Utført av firma.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Takstige.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Del av stue er ombygget til soverom. Utført i ca.2012 av faglært.
Utført omgjøring av rominndelinger i kjeller. Utført i ca.2012 av faglært/egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist råteskade i panelende.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Råteskadet panel må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Sannsynligvis utført med saksetakstoler.
Himling isolert med mineralull.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Svertesopp i gesims bør fjernes og området bør holdes tørt og godt ventilert for å hindre videre vekst.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og forringelse av materialene.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1979 og 2014.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1978 og 1979.
Blyglassvindu i stue.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Punkttert isolerglass i stue med sprekk.
Det er påvist fuktmerker på kjellervindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Punkttert isolerglass i stue med sprekk bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør, sidefelt med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1979.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 4m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til skjevhetene og vurdere behov for utbedring. Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på terrassen.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Understøttet med støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Montert rekkverk på terrasse i 2009. Utført av: egeninnsats.
Areal på ca. 36 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist sprekker i støpte pilarer.

Det er påvist råteskade i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere deformasjoner eller skader på verandaen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt risiko for redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Del av rekkverk må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasseplattning bak hus.

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Overflatebehandlet i 2026.

Bygget i ca.2012. Utført av: egeninnsats.

Ca.areal: 9m²

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

To utvendige beiset tretrapper med adkomst til veranda.

Tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i trappevange.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trevirke i trappevange bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at trappen blir ustabil.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Inntilbygget carport:

Gulvflater med belegningsstein.

Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.

Overflater med malt panel.

Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i gulv og takkonstruksjonen.

Svertesopp i undertak.

Det er påvist råteskade i treverk ved tresøyle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter i gulv og takkonstruksjon. Svertesopp i undertaket bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må kartlegges og utbedres for å unngå videre fukt- og soppkader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert bæreevne, videre utvikling av sopp og forringelse av konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med støpt gulv, teppe, vinylbelegg, parkett, tregulv og laminatgulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i spisestue.

Knirk i gulv på kjøkken.

Sprekk i sveiseskjøt i kjøkkenrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet i spisestuen og kjøkkengulv for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt murpuss, malte MDF-veggplater, malt panel, brystningspanel, panel, malt strietapet og malt tapet.

Himlinger med panel og folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med taklist på ett soverom.

Det er påvist fuktskjolder nederst på sponplater i kjeller. Noe fuktoppptrekk. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres taklist der dette mangler for å oppnå et komplett og estetisk tilfredsstillende resultat.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og ett soverom i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue.

Konsekvens/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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.

Åpen peis i kjellerstue. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue fra 2017. Forblendet med fasadestein.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Utført piperehabilitering i 2017. Satt inn stålrør i pipe. Utført av: Murmester Tore Granmo.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv. Oppforet gulv i flere kjellerrom.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til kjeller.
Trapp ble etablert i ca.2012.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.
Heltre innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

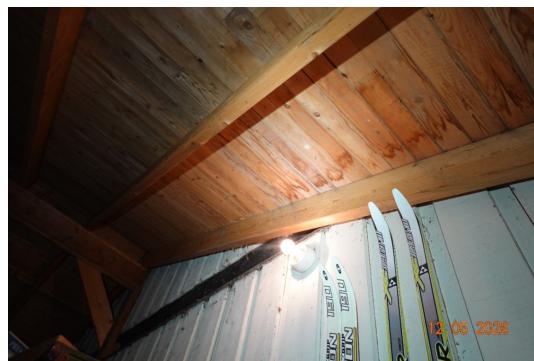
Utvendig bod:
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Hems over utvendig bod:
Gulvflater med sponplater.
Uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Det er påvist svertesopp og synlig spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktmerkene i undertaket, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen over tid.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom i kjeller.
Del av vaskerom er ombygget til kjøkken.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte MDF-veggplater og malt murpuss.
Himling med panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk under kjøkkeninnredning. Etablert åpning under delevegg mellom vaskerom og kjøkkeninnredning for eventuelt lekkasjevann.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Ikke etablert ventilasjon etter dagens krav. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fra byggeåret. Ingen dokumentasjon. Gulvflater med fliser. Overflater med fliser. Del med panel. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Himling med panel. Bad med toalett, dusjkabinett, sluk under dusjkabinett, nedfelt servant, baderomsinnredning og ettgreps blandebatteri. El.vifte på bad i kjeller. Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget. Behov for stramming av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2006. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser og malt panel.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuksøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuksøk er det store sansynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Vindu i våtsonen.

Riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut, da de er eldre enn normal levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for at overflatene ikke lenger er tilstrekkelig tette, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.

Det er påvist sprekk/krakkeleringer i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Sprekker i fliser bør skiftes for å hindre vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

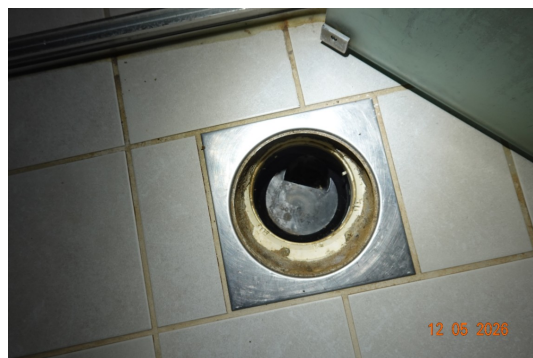
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, toalett, skuffer, vegghengt dusj og åpen dusjløsning.

Skiftet baderomsinnredning i 2026. Utført av: egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Ikke påkoblet. Montert i 2025. Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

El.vifte var ikke påkoblet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser: Elvifte blir påkoblet før salg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra ca.2012 i kjeller. Utført av: egeninnsats. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, underskap, glatte fronter, ettgreps blandedbatteri og to rustfrie kummer.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra 2016 i 1.etasje. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandedbatteri og to rustfrie kummer.

Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres silikon i overgangen mellom benkeplate og benkerygg for å hindre fuktinntrenging og redusere risikoen for fuktskader på benkeplaten og tilstøtende konstruksjoner.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i kjeller. Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv. Overflater med panel. Himling med panel. Ventilasjon igjennom lufteluker.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Montert el.badstuovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskifting for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe og utedel montert i ca.2022.

Varmekabler i begge badromsgulv.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarslar.

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

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i bod i kjeller.
Ettermonterte jordfeilbrytere.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

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.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeidsbeskrivelse:
Installasjoner på bad.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2006.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektro faglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

! TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktisikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktisikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.
Grunnmursplast er steder under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Topplist bør monteres på grunnmursplast der dette mangler.
Manglende topplist kan føre til at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist riss i innvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i innvendig grunnmur bør utbedres.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

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 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank av glassfiber under terrassen. Frakoblet.
Dagtank er frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.
Eier opplyser: Oljetank skal saneres før salg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige og utvendige trapper
Terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen er ikke utført med radonspærre, er utført tidligere radonmålinger som viste under grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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.



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 bodere |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig med inntilbygget carport

| 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 | 90 | | | 90 | | | 90 |
| 1.etasje | 98 | | | 98 | 53 | | 98 |
| Utvendig bod | | 7 | | 7 | | | 7 |
| Hems over utvendig bod | | | | | | 18 | 18 |
| SUM | 188 | 7 | | | 53 | 18 | 213 |
| SUM BRA | 195 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Trapperom, hobbyrom, gang, stue, kjøkken, vaskerom, gang 2, mellomgang, bad, badstue, bod, gang 4, kjellerstue, soverom | | |
| 1.etasje | Entré, tv-stue, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken/spisestue | | |
| Utvendig bod | | Bod | |
| Hems over utvendig bod | | | |

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Inntilbygget carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 19m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

| 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 | | Soverom | |

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 12.5.2026 | Erik Sørli | Takstingeniør |
| | Grethe Aaraas | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|------------------|------------|
| 3403 HAMAR | 4 | 113 | | 0 | 552.1 m ² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

Adresse

Fribeten 7

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Grethe Aaraas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smeby i Hamar kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sør.

Hamar sentrum ca. 2,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Belagt med belegningsstein ved inngang.

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Frende | | | | |
| Kommentar | | | | |
| Forsikringspolise ikke fremlagt. | | | | |

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Soverom.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Trebjelkelag, sannsynligvis isolert med mineralull.
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, sannsynligvis isolert med mineralull.
Himling med panel.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Panelt ytterdør.
Strøm.

Utvendig:

Fundamentert på støpte pilarer.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.
Platting ved inngang.

Avvik:

Mosegroing på takteking.
Mangler takrenner og nedløp.
Svertesopp i undertak ved gesims.
Skjevhet i platting ved inngang.

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 | 11.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 18.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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