

Tilstandsrapport

📍 Veståsvegen 146 , 2323 INGERBERG

📖 HAMAR kommune

gnr. 40, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1017

Referansenummer: IR1321

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig



Jonas Eikeland

Uavhengig Takstingeniør

jonas@ek-takst.no

924 82 613



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entré dør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater bestående av himlinger med malt panel. Veggflater av malt panel og malt tømmer. Og gulvflater av laminat og heltregulv. Skorstein fra byggeår. Det er montert lukket peisinnstas i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggflater med malt panel og fliser. Himlingsflater av malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående og vegghengte høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Innbygd badekar med innebygget badekararmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte og naturlig tilluft fra hull i nedre del av baderomsdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Vegghengt ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med heltregulv, panel på vegger og i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Trykktank og vannrenseanlegg plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereider på 198L (fra 2015) plassert i krypkjeller. Luft til luft varmepumpe fra 2010 plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Drenering fra ukjent årstall. Boligen har grunnmur i naturstein og støpt betong. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Boligen har private stikkledninger tilknyttet borehull og septiktank. Privat septiktank i glassfiber. Ukjent størrelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er kun fremlagt enkelte fasadetegninger av boligen. På bakgrunn av at det ikke er fremlagt komplette byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

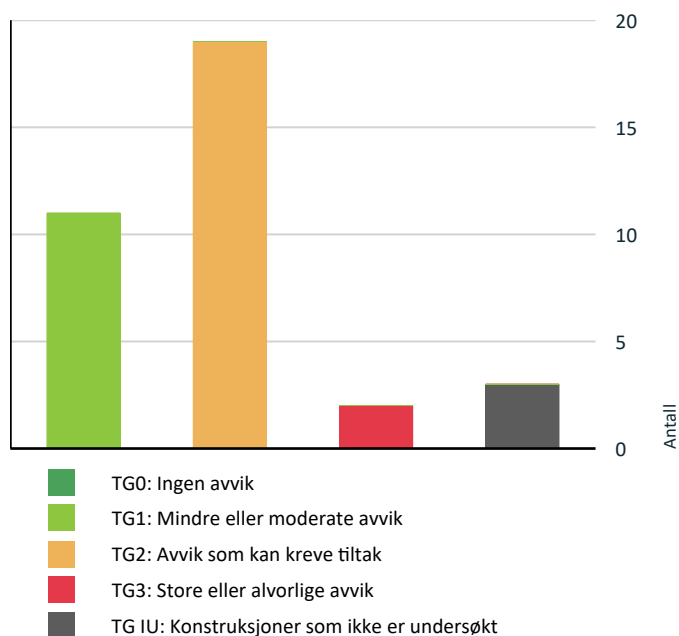
Garasje

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

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er oppført en ekstra bod i tilknytning til garasjen som ikke eksisterer på byggetegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

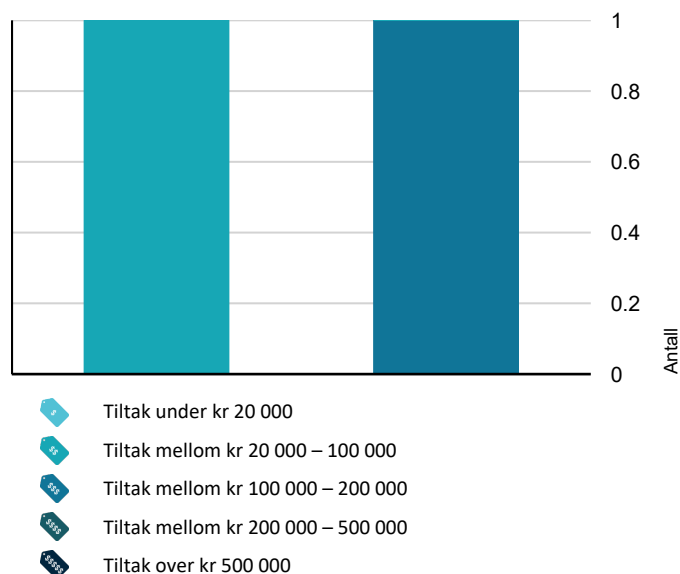
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Frittliggende terrasse [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1910

Kommentar

Byggeåret er basert på informasjon hentet fra propcloud.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997 Modernisering Oppgradert innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført 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. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takflatene var dekket av snø ved befaring, og det ble registrert isdannelse på takstein. Forholdene ga begrenset inspeksjonsmulighet og medfører usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand. Isdannelse gir økt belastning på takstein, særlig i gradrenner, og forholdet medfører økt risiko for skader på stein og tilhørende detaljer. Undertakets type og utførelse er ukjent, og dette er ikke inspisert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker grunnet høyde og glatt underlag for stige

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerheten knyttet til taktekking og undertak gir redusert forutsigbarhet for restlevetid og funksjon. Taket bør kontrolleres nærmere når snø- og isforhold tillater full inspeksjon, herunder vurdering av takstein, gradrenner og undertak der dette er tilgjengelig.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert buling i nedløpsrør. Beslag på takflatene var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke inspiseres. Dette gir begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til tilstand på beslag. Buling i nedløpsrør indikerer redusert funksjon, og forholdet medfører økt risiko for lekkasje og redusert vannavrenning fra takflatene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert funksjon i nedløp kan gi økt belastning på takrenner, nedløp og tilstøtende bygningsdeler. Skadet nedløpsrør bør utbedres, og beslag bør kontrolleres nærmere når snøforholdene tillater full inspeksjon.



📌 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Det er registrert ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det ble ikke registrert tegn til negativ påvirkning på kledning eller underliggende konstruksjoner ved befarings. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning i nedre del av veggkonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller begrenset lufting kan gi redusert uttørring og økt fuktbelastning i konstruksjonen. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledning ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering.



📌 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet. Takflatene var dekket av snø ved befarings, og loftsetasjen er innvendig innredet, noe som begrenser tilgang til konstruksjonen. Det er registrert isoppbygging på taket, noe som indikerer varmetap fra bygningen og mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Varmetap og mangelfull lufting kan bidra til kondens, fuktproblematikk og redusert levetid på konstruksjonen. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av lufting og isolasjonsforhold når forholdene ligger til rette for full inspeksjon.



TG 2 Vinduer

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbrett er flere steder utført uten beslag, og enkelte vannbrett har lite fall. Det er registrert isoppbygging på enkelte vannbrett ved befarings. Det er videre registrert påbegynnende råteskader i utvendig omramming til enkelte vinduer, og vinduene fremstår generelt utvendig værslitte. Innvendig er det stedvis flasset og krakelert overflatebehandling. Stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismer avdekket noe treghet. Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning av vindusomramming og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk kan påregnes, men manglende beslag og lite fall på vannbrett gir økt fuktbelastning over tid. Det anbefales å etablere beslag på vannbrett, utbedre fall der dette er mangelfullt, samt utbedre påbegynnende råteskader og vedlikeholde overflatebehandling. Beslag og mekanismer bør justeres og smøres for å bedre funksjon og redusere slitasje.



TG 1 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. To-fløyet balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Tilstandsrapport



TG IU Frittliggende terrasse

Frittliggende terrasse på 42 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med med plassbygde sittebenker, plantekasser og enkelt drivhus. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befarings, og overflater, slitasje og eventuelle skader lot seg derfor ikke kontrollere. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold er borte, slik at overflater og konstruksjonens tilstand kan vurderes nærmere.

TG IU Terrasse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 44 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning, markise og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befarings, og overflater, slitasje og eventuelle skader lot seg derfor ikke kontrollere. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

Terrassen bør kontrolleres på nytt når snø- og isforhold er borte, slik at overflater og konstruksjonens tilstand kan vurderes nærmere.



TG I Inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti på 5 m2. Inngangsparti i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Inngangspartiet har gulvflater belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport



INNENDIG

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 og malt tømmer.

Gulv: Laminat og heltregulv.

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevhet i kjøkken, hvor høydeforskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca. 17 mm. Bjelkelaget er i krypkjeller stedvis understøttet på provisorisk vis med stablet stein og lignende materialer. Det er også registrert stedvis knirk i gulv, noe som vurderes som påregnelig ut fra bygningens alder. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevheter og redusert bæreevne lokalt i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Provisorisk understøttelse med løse masser gir usikker lastoverføring. Det anbefales å etablere fast og stabil understøttelse i krypkjeller, eksempelvis med søyler eller fundamentert punktstøtte, for å redusere risiko for videre skjevheter.



TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert lukket peisinnsats i stue.

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av krypkjelleren har redusert tilkomstmulighet og er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller er en konstruksjon med forhøyet fuktrisiko som følge av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er registrert muggsopp i bjelkelaget, og høyeste målte fuktinnhold i treverk er 20,9 vektprosent. Det er videre registrert tegn til fuktvandring i grunnmur og begrenset ventilering i krypkjelleren. Forholdet medfører økt risiko for videre fukt- og råteutvikling i bjelkelag, bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pågående fuktpåvirkning gir redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes levetid. Det anbefales å etablere dampsperre mot grunnen for å redusere fuktbelastningen. Videre anbefales det å iverksette tiltak for å forbedre ventilasjonsforholdene i krypkjelleren, alternativt å installere kryppgrunnsavfukter for å redusere og stabilisere fuktnivået.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

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



Tilstandsrapport

TG 1 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. Det ble ikke registrert avvik.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflater med malt panel og fliser. Himlingsflater av malt panel.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone ved badekar. Overflater og utforing rundt vinduet er ikke utført i fuktbestandige materialer. Det er registrert fuktskade i utforing rundt vinduet. Fuktsøk er utført uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plassering av vindu i våtsone gir økt fuktbelastning ved bruk av badekar. Videre bruk av badekaret frarådes. Alternativt anbefales det å etablere et midlertidig sprutbeskyttende tiltak, for eksempel montering av plastglass eller tilsvarende, for å redusere direkte vannpåvirkning mot vindu og utforing.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis motfall mot dør. Oppbrett av membran ved terskel er ikke verifisert. Det er videre registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Forholdene medfører økt risiko for vannansamling mot dør, redusert funksjon i gulvoverflater og økt risiko for skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis motfall og usikkerhet knyttet til membranoppbrett gir redusert forutsigbarhet for fuktsikringen. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å begrense vannbelastningen på gulvet og å følge med på utvikling av fliser med bomlyd. Ved oppgradering av badet anbefales utbedring av fallforhold og membranløsning.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsning i overgang mellom sluk og klemring er ikke verifisert. Det er videre ukjent om det er benyttet membran i våtrommet for øvrig. Fuktsøk ved sluk ga utslag, hvilket indikerer mulig fuktpåvirkning, men dette er kun en indikasjon og ikke å likestille med fuktmåling. Badet har i hovedsak ikke vært utsatt for direkte bruksvann. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og usikker tetting ved sluk gir redusert forutsigbarhet for fuktsikringen. Oppgradering av våtrommet er påregnelig. I påvente av oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som risikoreduserende tiltak, samt å følge med på fliser med bomlyd for å avdekke eventuell videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående og vegghengte høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Innbygget badekar med innebygget badekararmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte og naturlig tilluft fra hull i nedre del av baderomsdør.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg ifra tilstøtende entré. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved måling i trevirke i veggkonstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: 8,2 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte gliper og hakk i benkeplaten. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning i benkeplaten og tilstøtende innredning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk kan påregnes, men skader i benkeplaten gir redusert fuktmotstand. Det anbefales å tette gliper og utbedre skader i overflaten, alternativt å skifte benkeplaten, for å redusere risiko for fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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



SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med heltregulv, panel på vegger og i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har ikke etablert ventilasjon. Manglende ventilasjon medfører økt risiko for fukt- og luktproblematikk samt redusert luftkvalitet i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilasjon gir redusert brukskvalitet og kan over tid bidra til fuktbelastning på overflater. Det anbefales å etablere ventilasjon i toalettrommet, for eksempel med mekanisk avtrekk eller annen egnet løsning.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledningene har høy alder, og det er registrert tegn til korrosjon på enkelte rørkoblinger i kjelleren. Det er observert drypplekkasje i rørkobling i kjeller. Ved tapping av vann kommer det opp partikler fra filter. Det er videre registrert markant lukt ved tapping av vann på bad. Lukten vurderes å ha sammenheng med hydrogensulfidgass, som ofte dannes av svovelbakterier i brønn, rørinstallasjoner eller varmtvannsbereder. Det er fremlagt vannprøve fra september 2024, men laboratoriet har opplyst at svovel-/hydrogensulfid ikke kunne analyseres da dette krever uttak på spesialflaske. Forholdene indikerer redusert kvalitet og funksjon i vanninstallasjonen og medfører økt risiko for lekkasjer, driftsforstyrrelser og videre skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik i vanninstallasjonen og usikkerhet knyttet til lukt gir redusert forutsigbarhet for drift og vannkvalitet. Det anbefales å utbedre drypplekkasje i rørkobling, kontrollere og eventuelt rense eller skifte filter, samt å få vanninstallasjonen vurdert nærmere. Ved behov anbefales ny vannprøve med korrekt prøvetaking for analyse av hydrogensulfid/svovel.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis treg avrenning. Deler av avløpsrør i krypkjeller har lite fall. Forholdene medfører økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og redusert funksjon i avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert fall og treg avrenning gir usikkerhet knyttet til funksjon over tid. Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere fall på tilgjengelige rørstrekk, samt å følge med på utvikling av avrenningsforholdene.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har begrenset ventilasjon. Det er registrert symptomer på kondens på innvendige vinduer. Forholdet indikerer utilstrekkelig luftutskifting, og medfører økt risiko for fuktbelastning, kondensproblematikk og redusert inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk kan påregnes, men begrenset ventilasjon gir redusert komfort og økt fuktrisiko over tid. Det anbefales å påregne ventilerings ved åpning av vinduer. Ved vedvarende kondensproblematikk anbefales det å iverksette ytterligere tiltak for å forbedre ventilasjonen.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank og vannrenseanlegg plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert partikler i vannet ved tapping, og markant lukt ved tapping av vann, jf. avvik beskrevet under vannledninger. Forholdene indikerer redusert eller usikker funksjon i vannrenseanlegget. Mangelfull filtrering eller funksjon i renseanlegget medfører økt risiko for driftsforstyrrelser og avvikende vannkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikker funksjon i vannrenseanlegget gir redusert forutsigbarhet for vannkvalitet. Det anbefales at kontroll, service og eventuell justering utføres av leverandør eller forhandler av anlegget, herunder vurdering av filter, innstillinger og behov for utskifting.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198L (fra 2015) plassert krypkjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2010 plassert i entré.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert periodevis markant ulyd fra varmepumpen. Årsaken til ulyden er ikke avklart. Varmepumpen er fra 2010. Forholdene indikerer redusert funksjon og økt risiko for driftsstans og videre skadeutvikling i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og registrert ulyd gir redusert forutsigbarhet for videre drift. Det anbefales at varmepumpen kontrolleres av fagkyndig. Gitt anleggets alder kan det være hensiktsmessig å påregne utskifting fremfor reparasjon.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997 Dette er basert på informasjon fra forrige eier.

Tilstandsrapport

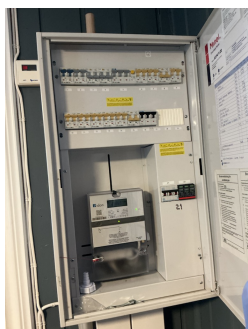
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Strøm til utebelysning på garasjen er montert av ufaglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det eksisterer samsvarserklæring på enkelte arbeider utført fra 2018, det er ukjent hva som eventuelt har blitt utført i perioden 1999-2018.
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, 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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er opplyst om egeninnsats på det elektriske anlegget. Det er videre uklart om det er utført arbeider på anlegget i perioden 1999–2018, og eventuell utførelse i denne perioden er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon og opplysninger om egeninnsats gir usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, tilstand og samsvar med gjeldende krav. Basert på dette så anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør for å avklare tilstand, utførelse og eventuelle avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringens alder er ukjent. Det er registrert symptomer på fuktproblematikk i krypkjeller, noe som gir usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikker funksjon i dreneringen gir redusert forutsigbarhet for fuktforholdene. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å følge med på utvikling av fuktforhold i krypkjeller og vurdere nærmere tiltak dersom fuktproblematikken vedvarer eller øker.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i naturstein og støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs puss på grunnmurens overflater. Forholdet indikerer svekket overflate og medfører økt risiko for videre avskalling og fuktpåvirkning i murkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre avskalling kan gi økt fuktbelastning på muren. Det anbefales å fjerne løs puss og utbedre overflatene med egnet pussmateriale tilpasset underlaget.



TG IU Terrenghforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Forholdet gir manglende inspeksjonsgrunnlag og usikkerhet knyttet til terrenghforhold, herunder fallforhold og avrenning mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vurderingsgrunnlag gir redusert forutsigbarhet for terrenghforholdenes funksjon. Det anbefales å kontrollere terrenghforholdene når snøforholdene tillater full inspeksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger tilknyttet borehull og septiktank.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på stikkledninger og septiktank er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuell fornyelse. Det er fremlagt vannprøve, jf. avvik beskrevet under vannledninger. Ved befaring ble det registrert partikler i vannet ved tapping og markant lukt. Manglende dokumentasjon og registrerte avvik ved tapping gir usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon på stikkledninger og tilhørende anlegg, og medfører økt risiko for driftsforstyrrelser og videre avvik i vannkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerhet knyttet til stikkledninger gir redusert forutsigbarhet for funksjon og levetid. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales å få stikkledninger og tilhørende anlegg vurdert nærmere i sammenheng med avvikene registrert på vannledninger.

TG 2 Septiktank

Privat septiktank i glassfiber. Ukjent størrelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og tilstand på septiktanken er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Ved befaring ble lokk løftet av, uten at det ble registrert åpenbare tegn til avvik. Manglende dokumentasjon gir likevel usikkerhet knyttet til funksjon, tilstand og restlevetid på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerhet knyttet til septiktankens tilstand gir redusert forutsigbarhet for videre drift. Videre bruk kan påregnes, men det anbefales at septiktanken kontrolleres nærmere av fagkyndig med kompetanse på avløpsanlegg.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert høydeforskjell på ca. 5 cm mellom øverste trinn og øvrige trinn i innvendig trapp. Videre mangler innvendig trapp håndløper på vegg. Vinduer i loftsetasjen har minimumsmål som gjør at de ikke oppfyller krav til rømningsvindu. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling. Forholdene medfører økt risiko for personskade i trapp, vesentlig redusert rømningsevne ved brann og usikkerhet knyttet til innneklima.

Konsekvens/tiltak

Avvikene gir redusert personsikkerhet. Det anbefales å utjevne trinnhøydeforskjellen og etablere håndløper på vegg. Videre anbefales det å etablere godkjent rømningsløsning for loftsetasjen, samt å gjennomføre radonmåling og fremlegge dokumentasjon på resultatene.

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

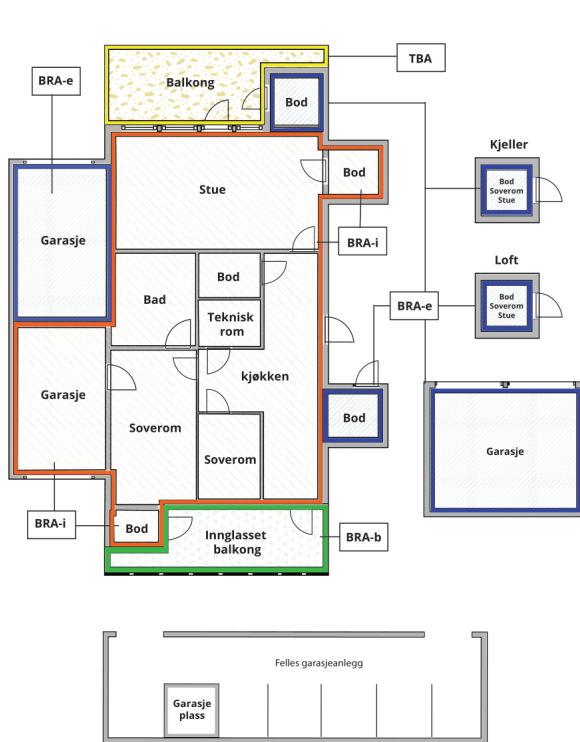
Hva er måleverdig areal?

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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. Etasje	87			87	91		87
Loftsetasje	55			55		23	78
SUM	142				91	23	165
SUM BRA	142						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, stue 2		
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er kun fremlagt enkelte fasadetegninger av boligen. På bakgrunn av at det ikke er fremlagt komplette byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		52		52			52
Loft		20		20		32	52
SUM		72				32	104
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, hobbyrom, bod	
Loft		Uinnredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er oppført en ekstra bod i tilknytning til garasjen som ikke eksisterer på byggetegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Eirik Nordgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	40	13		0	997 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Veståsvegen 146							
Hjemmelshaver Nordgård Eirik, Løkken Eline Folstad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Veståsvegen 146, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull.

Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat septiktank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje. Garasjen er innredet med ett hobbyrom og en utvendig bod. Garasjen har innlagt strøm og to leddporter. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekktet med takstein. Takstolene er stedvis bygget opp med plater noe som gir oppbevaringsmuligheter i øvre del av konstruksjonen.

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen, det ble ikke avdekket avvik som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak.

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	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

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 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.