

Tilstandsrapport

📍 Sverdrups gate 42 , 2317 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 412

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 02.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1010

Referansenummer: AB6111

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: 1902

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av naturstein Yttervegger av trekonstruksjoner. . Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med himlinger av takplater og panel. Veggflater av malt panel, veggplater og tapetserte flater, og gulvflater laminat, malt heltregulv, gulvbelegg og linoleumsfliser. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i kjeller og på kjøkken. Jordkjeller under deler av boligen. Gulvflater delvis av murt teglstein og jordgulv. Veggflater av natursteinsmur og delvegg i treverk. Himlingsflater av stubbloftsbord. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje. Innvendige dører i profilert og glatt utførelse. Plassbygde dører til kott.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilerings.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Opplegg for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber fra ukjent eksakt årstall. Synlige avløpsrør i plast og støpejern fra ukjent eksakt årstall. Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i enkelte vinduer og ventiler i himling i loftsetasjen. Varmtvannsbereder på 200L (fra 1992) plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1902. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Forstøtningsmurer er av betong med gjerde i metall og trekonstruksjoner. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

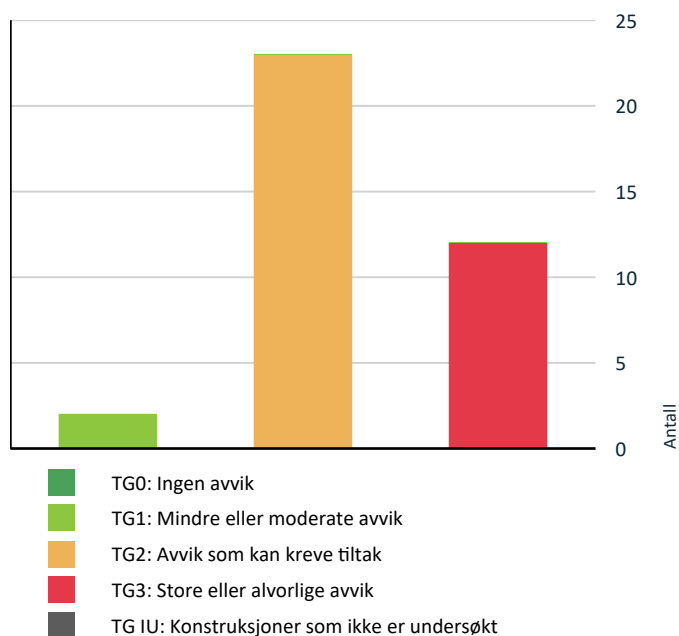
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt 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.

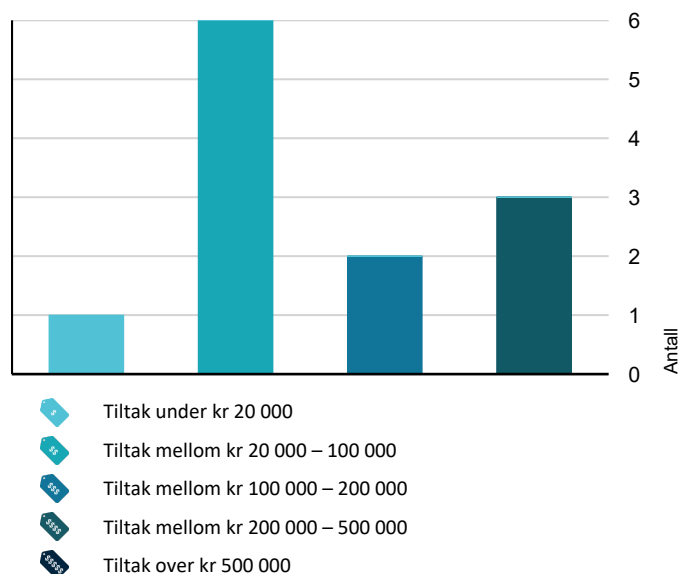
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Frittliggende markterrasse	Gå til side
!	Utvendig > Frittstående tilleggsbygning	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1902

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket over tilbygd inngangsparti er besiktiget fra takfot i stige. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av øvrige deler 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedparten av takflaten er undersøkt ved bruk av drone. Befaringen er utført under forhold med snødekke, og taksteinene var stedvis fastfrosset, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert enkelte knuste takstein, og det fremstår som at det mangler enkelte takstein i området ved pipe. Alder på tak og taktekking er ukjent.

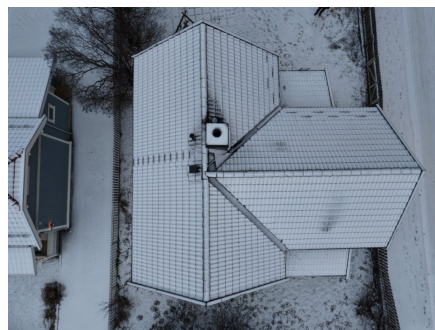
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende og skadet takstein innebærer økt risiko for vanninntrengning, særlig ved pipe og andre utsatte områder, med påfølgende skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner. Manglende og knuste takstein bør skiftes ut. Det anbefales å gjennomføre ny kontroll av taket under snøfrie forhold for å få bedre oversikt over taktekkingen og eventuelle øvrige skader.



Manglende taktekking ved pipe.



Snødekte takflater

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tette takrenner, løse takrenner og nedløp som ikke er tilfredsstillende festet. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfullt vedlikehold og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull avrenning og manglende snøfangere innebærer økt risiko for vannsig mot fasade og grunnmur, samt risiko for nedfall av snø og is. Takrenner bør renses, og takrenner og nedløp bør festes tilfredsstillende. Det bør etableres snøfangere på taket.

Tilstandsrapport



Takrenne er tettet av vegetasjon.



Løst nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen har ukjent oppbygging, og kledningen er ikke luftet. Det er registrert mye avflasket maling utvendig, samt tegn til varmetap og kondensproblematikk i veggen. Det er påvist fukt i vegg på innsiden av rom benyttet som vaskerom, og det er observert tegn til påbegynnende råteskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og mangelfull uttørking i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for videre råteutvikling og svekket funksjon i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Veggkonstruksjonen bør åpnes for å avklare oppbygging og skadeomfang. Skadet materiale bør fjernes, og veggen bør bygges opp på nytt med luftet kledning og tilfredsstillende fuktsikring. Forhold som bidrar til fuktbelastning, herunder tilknytning til rom benyttet som vaskerom, bør samtidig utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter i takkonstruksjonen observert fra utsiden ved bruk av drone. Loftsetasjen er innredet, og kaldtloft er kun innsisert fra luke på grunn av redusert tilkomst, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Luke til kaldtloft er tettet med isolasjon, det er registrert hull i himling i ett kott, og det er ikke etablert dampspærre mot kaldtloft, noe som er vanlig ut fra byggets alder. Videre vurderes luftingen av takkonstruksjonen som utilstrekkelig. Innvendig er inspeksjonen begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater, hvor det er registrert stedvis tegn til fukt og fuktmerker. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet, men dette kan variere med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset kontroll, utilstrekkelig lufting og manglende lufttetthet innebærer økt risiko for fukttransport til kaldtloft, kondensproblematikk og videre skadeutvikling i takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere tett og tilgjengelig loftsluke, tette hull i himling og sikre tilfredsstillende lufttetthet mot kaldtloft. Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres, og konstruksjonen bør kontrolleres nærmere ved bedre tilkomst og under gunstigere forhold.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass fra forskjellige årstall. Varevinduer fra byggeår i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert punktert glass i enkelte vinduer, sterk slitasje på karmen både utvendig og innvendig, samt tregghet i åpne- og lukkemekanismen på enkelte vinduer. Videre er det observert påbegynnende råteskader i utvendig omramming på enkelte vinduer. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og langvarig vær- og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for varmetap, kondens og videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Punktert glass bør skiftes. Beslag og mekanismer bør justeres og smøres. Utvendig omramming med påbegynnende råte bør utbedres, og vinduer med omfattende slitasje og råteskader bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dører, og balkongdør samt kjellerdør tar i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og mulig setning eller skjevhet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for redusert funksjon og videre slitasje på dørblad, karm og beslag. Hengsler og beslag bør justeres, terskel- og karmforhold bør utbedres der dørene tar, og dører som ikke lar seg justere til tilfredsstillende funksjon bør skiftes ut.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt inngangsparti med terrasse på 5 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassen fremstår med slitasje, og ved befaringen var deler av terrassen dekket av snø, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert råteskader i rekkverket, og rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke dagens krav. Forholdene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og utilstrekkelig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader og for lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for svikt i rekkverket og personskafe. Rekkverket bør skiftes ut, inkludert råteskadede deler, og nytt rekkverk bør etableres med tilfredsstillende høyde og utførelse. Terrassen bør kontrolleres på nytt under snøfrie forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takoverbygd terrasse

Utgang fra stue til sør-østvendt takoverbygd terrasse på 5 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den takoverbygde terrassen fremstår med slitasje, og rekkverket har en høyde som er lavere enn dagens sikkerhetskrav. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen som vurderes å ha sammenheng med setninger i fundamentene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen og utilstrekkelig rekkverk innebærer økt risiko for redusert sikkerhet ved bruk og personskafe. Fundamentene bør utbedres, konstruksjonen rettes opp, og rekkverk bør etableres med tilfredsstillende høyde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Frittliggende markterrasse

Frittliggende nord-vestvendt markterrasse på 13 m2. Markterrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markterrassen var dekket av snø ved befaring, noe som ga begrenset kontrollgrunnlag. Det er registrert generell slitasje og skjevheter i konstruksjonen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og værpåvirkning, og dersom forholdet forblir uendret foreligger det økt risiko for videre skjevheter og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter og slitasje kan over tid påvirke stabilitet og brukskvalitet. Det anbefales å kontrollere markterrassen på nytt under snøfrie forhold og utbedre konstruksjonen slik at tilfredsstillende funksjon og stabilitet oppnås.



TG 2 Frittstående tilleggsbygning

Frittstående carport med bod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Taket var dekket av snø ved befaring og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen, og kledning er avsluttet nær terreng. Forholdene vurderes å ha sammenheng med utførelse, alder og begrenset vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter, kledning nær terreng og manglende kontroll av taket innebærer økt risiko for skjulte skader og videre forringelse. Det anbefales nærmere kontroll av byggverket, herunder taket når forholdene ligger til rette, samt tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng og nødvendig oppretting eller stabilisering ved behov.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Himlinger: Takplater og panel.

Vegger: Malt panel, veggplater og tapetserte flater.

Gulv: Laminat, malt heltregulv, gulvbelegg og linoleumsfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

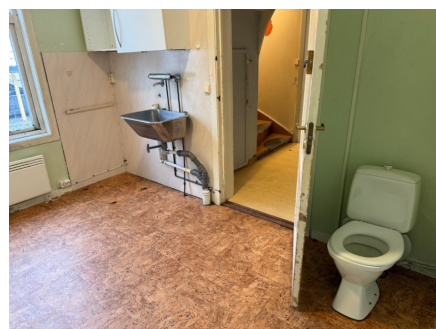
Det er registrert omfattende slitasje på innvendige overflater, med heksesot, svelleskader og skader i gulv. I entré er det registrert gliper i gulv. Et rom benyttet som vaskerom er ikke etablert med forskriftsmessig tettesjikt eller sluk. Det er registrert symptomer på fuktpåvirkning, og det er målt forhøyet fuktverdi i veggkonstruksjon på 17,1 vektprosent. Forholdene vurderes å ha sammenheng med manglende fuktsikring i rom benyttet som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for videre fuktskadeutvikling i overflater, veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Rom benyttet som vaskerom bør bygges om og etableres med forskriftsmessig tettesjikt og sluk. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og berørte konstruksjoner bør kontrolleres for å avklare skadeomfang.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 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 skjevheter i etasjeskiller i loftsetasjen, med målt høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt på ca. 35 mm på ett soverom og ca. 40 mm i gang. Det er også registrert knirk i gulv samt bevegelse i vegger ved belastning av gulvet. Forholdene vurderes å ha sammenheng med setninger og/eller utilstrekkelig stivhet i etasjeskilleren. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre bevegelse og skadeutvikling i etasjeskiller, overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter og bevegelser innebærer økt risiko for videre bevegelse og skadeutvikling i etasjeskiller, overflater og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak som avstivning, forsterkning eller oppretting av konstruksjonen, samt utbedring av berørte overflater bør påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

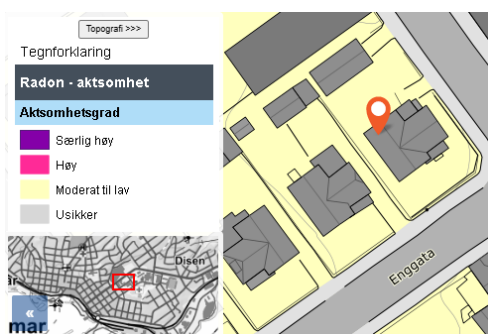
- Det er avvik:

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon innhentet fra Norges geologiske undersøkelse sine radonkart. Det er ukjent om det tidligere er gjennomført radonmåling i boligen, og radonnivåene er derfor ikke dokumentert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk radonnivå i boligen og økt risiko for helsepåvirkning ved forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon av radonnivå innebærer usikkerhet for brukere av boligen. I tråd med anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) bør det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivåene i boligen.



Kartutsnitt - NGU Radonkart

TG 3 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i kjeller og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen har ikke fire frie sider og er delvis kledd inn i rom benyttet som vaskerom og soverom/bad. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse og begrenser muligheten for visuell kontroll av skorsteinens overflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med senere innkledning av skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilgjengelighet til skorsteinens overflater innebærer økt risiko for at riss og sprekker ikke avdekkes, med fare for spredning av branngasser og brannpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner. Innkledning av skorsteinen bør fjernes slik at skorsteinen får fire frie sider og kan inspiseres visuelt. Eventuelle avvik eller skader bør utbedres i samsvar med gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skorstein er delvis innkledd.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordkjeller under deler av boligen. Gulvflater delvis av murt teglstein og jordgolv. Veggflater av natursteinsmur og delvegg i treverk. Himlingsflater av stubbloftsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

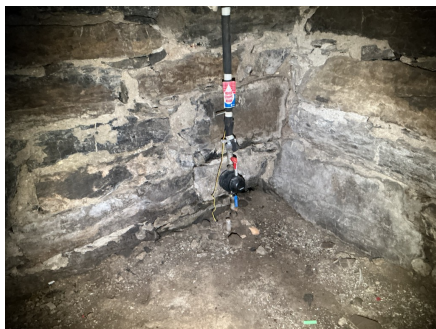
Hulltaking er ikke utført, da det er registrert synlig fuktnissig i rom under terreng, med råteskader og målt fibermetning i delevegg av tre. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra grunnen i kombinasjon med byggets alder og konstruksjonsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for videre fukt- og råteskadeutvikling i treverk, veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt forringelse av inneklima. Skadet treverk og treverk i kontakt med gulv og vegger bør fjernes eller erstattes med fuktbuste løsninger. Det anbefales å installere fuktstyrt luftavfukter i kjelleren som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av utbedring eller fornyelse av drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kryp Kjeller

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilkomst til krypkjeller for inspeksjon, og det er ikke registrert ventiler i grunnmur. Krypkjelleren fremstår som en blindkjeller uten mulighet for kontroll av konstruksjoner og fuktforhold. Basert på registrert fuktproblematikk i kjelleren vurderes det å være høy risiko for tilsvarende fuktforhold også i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kontroll og ventilasjon innebærer økt risiko for skjult fukt- og råteskadeutvikling i bærende konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt negativ påvirkning på inn klima. Det bør etableres tilkomst til krypkjeller, og nødvendige ventilasjonsløsninger bør etableres. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelse av konstruksjoner og fuktforhold, med påfølgende tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den innvendige trappen oppfyller ikke dagens krav, da det mangler håndløper på vegg. Trappen fremstår slitt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og bruk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for personskade ved bruk av trappen, særlig ved ferdsel i forbindelse med nedsatt balanse eller redusert belysning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Slitasje i trappen bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere forringelse og økt skaderisiko.



Innvendige dører

Innvendige dører i profilert og glatt utførelse. Plassbygde dører til kott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert treghet i åpne- og lukkemekanismen på flere innvendige dører. Det er også registrert skader på dørblad og karm, samt at én dør mangler dørvrider. Forholdene vurderes å ha sammenheng med slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene innebærer økt risiko for redusert funksjon, videre slitasje og i enkelte tilfeller personskade ved bruk. Dørvrider bør monteres på dør der denne mangler. Beslag og mekanismer bør justeres og smøres, og skadde dører og karmen bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

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

LOFTSETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gliper i skjøter på våtromsplater samt hull etter tidligere innfestninger. Våtromsplatene er montert uten sokkellist. Forholdene vurderes å ha sammenheng med utførelse og alder. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktpåvirkning bak plater og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett bør påregnes som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering av rommet, da dette begrenser fuktbelastningen på veggoverflatene. Ved oppgradering bør eksisterende veggoverflater fjernes og erstattes med nye, forskriftsmessige våtromsoverflater.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen mellom gulvbelegg og sluk kan ikke verifiseres grunnet sluktype, da det er etablert et eldre plastsluk som ikke gir innsyn til tilkoblingen mellom belegg og sluk. Basert på våtrommets alder vurderes tettesjiktet å ha passert forventet brukstid. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for skjult lekkasje og fuktpåvirkning i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett bør påregnes som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering av våtrommet, da dette begrenser fuktbelastningen på gulvoverflaten. Ved oppgradering bør gulvoppbygning, sluk og tettesjikt erstattes med nye, forskriftsmessige løsninger.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert krakelert porselen i servant, fuktskadet baderomsinnredning og ødelagt toalettsete. Forholdene vurderes å ha sammenheng med slitasje, alder og fuktpåvirkning over tid. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre skadeutvikling på innredning, redusert funksjon og hygieniske forhold, samt fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet sanitærutstyr og fuktskadet innredning bør skiftes ut. Utbedring bør sees i sammenheng med eventuell oppgradering av våtrommet.



LOFTSETASJE > BAD

🕒 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet har kun naturlig avtrekk, og ventilasjonen er i hovedsak avhengig av vind og temperaturforskjeller mellom inne- og uteklime. Løsningen tilfredsstilte forskriftskravene på byggeåret, men gir begrenset og varierende ventilasjon sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår og opprinnelig utførelse.

Begrenset ventilasjon medfører økt fuktbelastning i våtrommet. Det anbefales å etablere forbedret ventilasjonsløsning, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre mer stabil og tilstrekkelig fjerning av fukt.



LOFTSETASJE > BAD

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør i nedre del av vegg fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur. LOpplegg for frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sterk slitasje på kjøkkeninnredning og overflater. Enkelte fronter mangler, det er skader på innredningen og svelleskader i gulv. Det er registrert utslag ved fuktsøk som indikerer aktiv fuktpåvirkning, med størst utslag i området ved oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lekkasje eller fuktbelastning fra oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den pågående fuktpåvirkningen innebærer økt risiko for videre skadeutvikling i gulv, kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner. Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres. Skadet kjøkkeninnredning og berørte overflater bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator på kjøkken er sterkt tilsmusset av stekefett, og lar seg ikke åpne eller funksjonsteste. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende funksjonstesting og redusert ventilasjonsfunksjon medfører økt risiko for opphopning av fukt, lukt og fett i kjøkkenområdet. Ventilator bør rengjøres grundig slik at funksjon kan kontrolleres, og det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold eller utskifting dersom tilfredsstillende funksjon ikke oppnås.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber fra ukjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør har en alder som tilsier redusert og usikker restlevetid. Det er registrert rørstrekk i kjeller som er uisolerte og dermed utsatt for frostpåvirkning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og manglende frostsikring av rørinstallasjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og frostsårbare rørstrekk innebærer økt risiko for lekkasjer, frostskaider og rørbrudd, med påfølgende risiko for vannskader på bygning og installasjoner. Uisolerte rørstrekk bør frostsikres, og utskifting eller fornyelse av vannrør som har passert forventet brukstid bør påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern fra ukjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige avløpsrør har nådd en alder som tilsier redusert og usikker restlevetid. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og normal materialslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alderen på avløpsrørene innebærer økt risiko for lekkasjer, blokkeringer og brudd, med påfølgende risiko for vann- og fuktskader på bygning og installasjoner. Det bør påregnes kontroll av avløpssystemet og utskifting eller fornyelse av rør som har passert forventet brukstid.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i enkelte vinduer og ventiler i himling i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Det er registrert tegn til kondens på vinduer, noe som er et symptom på begrenset luftutskifting. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ventilasjonsløsning og bruksmønster.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset ventilasjon medfører økt risiko for fuktbelastning i boligen og påvirkning av innneklima. Det anbefales å forbedre ventilasjonsløsningen, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk eller andre tiltak som gir mer stabil og tilstrekkelig luftutskifting.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L (fra 1992) plassert i kjeller.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har en alder som overstiger 20 år. Berederen er plassert i rom uten sluk, overløp eller annen sikring mot fuktskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og plassering av installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og manglende sikring innebærer økt risiko for lekkasje med påfølgende vannskader på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det bør påregnes utskifting av varmtvannsbereder. Det anbefales samtidig å etablere egnet sikring mot vannskader, for eksempel plassering i rom med sluk eller montering av automatisk lekkasjestopper.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 gang. Boligen har hovedsakelig 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.

1902

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

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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?

Nei

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 foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og anleggets alder er ukjent. Eier har ingen kjennskap til anlegget. Deler av anlegget fremstår av eldre karakter, og det er registrert at det er mulig å berøre jordet og ujordet stikkontakt samtidig. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og tidligere utførelse av el-anlegget.

Generell kommentar

Manglende dokumentasjon og kjennskap til anlegget, samt kombinasjon av jordet og ujordet materiell, innebærer økt risiko for elektrisk støt og redusert elsikkerhet. Det anbefales å gjennomføre utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Det er registrert enkelte defekte røykvarslere som mangler batterier. Forholdet innebærer økt risiko for at brann ikke varsles i tide, med alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier. Batterier bør monteres umiddelbart, og røykvarslere bør kontrolleres, testes og eventuelt skiftes ut for å sikre fungerende brannvarsling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1902.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeåret (1902) og er etablert uten grunnmursplast. Terrenget heller stedvis inn mot bygningen. I kjeller er det registrert forhøyet fuktighet og råteskader. Forholdene vurderes å ha sammenheng med aldrende drenering og ugunstige terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull drenering og terreng som leder vann mot bygningen innebærer økt risiko for videre fukt- og råteskadeutvikling i kjeller og tilstøtende konstruksjoner. Det bør påregnes utbedring eller fornyelse av drenering samt tilrettelegging av terreng slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i grunnmuren samt områder med bom i puss. Forholdene vurderes å ha sammenheng med byggets alder, materialvalg og normale bevegelser i natursteinsmur over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og bom i puss innebærer økt risiko for videre nedbrytning av overflater og fuktinntrengning i muren. Skadet og løs puss bør fjernes og utbedres, og riss bør kontrolleres og repareres for å begrense videre skadeutvikling.



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong med gjerde i metall og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss i støttemuren, som vurderes å være av eldre dato. Selve støttemuren fremstår ikke som konstruktivt svekket. Gjerdestolper i metall er rustet i stykker, og gjerdet har dermed redusert stabilitet. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder og korrosjon i gjerdekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svekket stabilitet i gjerdekonstruksjonen innebærer økt risiko for kollaps og personskafe. Skadet gjerde og rustne stolper bør fjernes eller erstattes. Riss i støttemuren bør følges opp ved senere inspeksjoner for å avdekke eventuell endring over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis fall på terrenget mot boligen. Forholdet kan bidra til økt tilsig av overflatevann mot grunnmur. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres fall bort fra boligen, eventuelt kombinert med tiltak som leder overflatevann kontrollert vekk fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige avløpsrør er utført i støpejern, og utvendige vannrør er utført i metall. Rørene har høy alder og har nådd et nivå hvor restlevetiden vurderes som redusert og usikker. Forholdene vurderes å ha sammenheng med byggets alder og normal materialslitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Høy alder på rørmaterialeene innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med påfølgende risiko for vann- og fuktskader på bygning og grunn. Det bør påregnes kontroll av ledningene, og utskifting eller fornyelse bør inngå i planlegging av fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger.

Tilstandsrapport

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

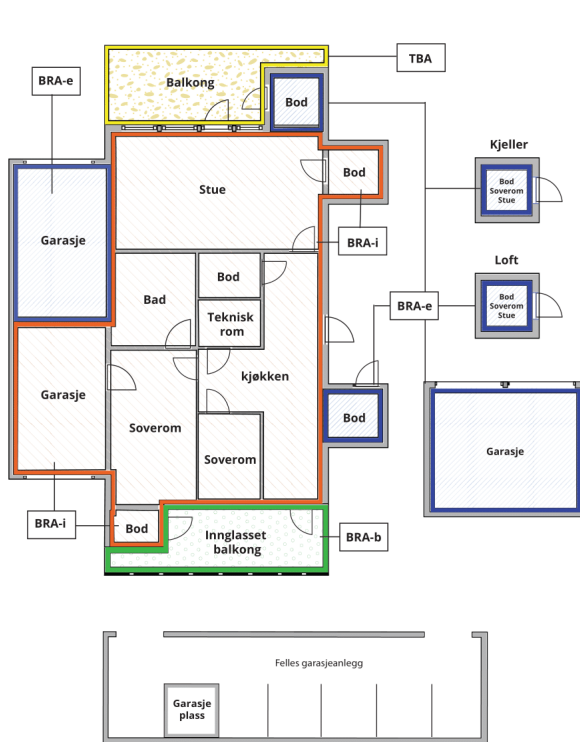
Hva er måleverdig areal?

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)				
Kjeller		23		23			23
1. Etasje	69			69			69
Loftsetasje	52			52		9	61
SUM	121	23				9	153
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, annet		
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På bakgrunn av at det ikke er fremlagt 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.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i loftsetasje (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduene kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Carport med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	412		0	498.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sverdrups gate 42

Hjemmelshaver

Hamar Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Sverdrups gate 42, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Svakt skrånende tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plen og biloppstillingsplass i frittstående carport.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår

2002

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

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.