

Tilstandsrapport



E & K T A K S T

📍 Gerhard Munthes gate 6, 2318 HAMAR 📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 2655, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22651-1031

Referansenummer: HM3919

Foretak: E&K TAKST AS



E & K T A K S T



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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



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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater bestående av himlinger kledd med takplater
Veggflater bestående av malte flater, tapetserte flater og malt panel. Gulvflater av parkett. Leiligheten har etasjeskille i bjelkelag av tre. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue. Leiligheten disponerer tre boder i kjelleretasjen samt en felles bod. Innvendige dører i glatt utførelse og en dør i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med glislagte veggflater. Himlingsflater av takplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og vegghengt stråleovn over dør. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

BIGA kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Nedfelt stikkontakt i benkeplate. Frittstående komfyr oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Vegghengt ventilator. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon med ventiler og periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luft til luft varmepumpe fra 2017 plassert i stue. Varmtvannsbereder på 194L (fra 2023) plassert i bod i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. EL-billader tilhørende leiligheten er montert på byggets yttervegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

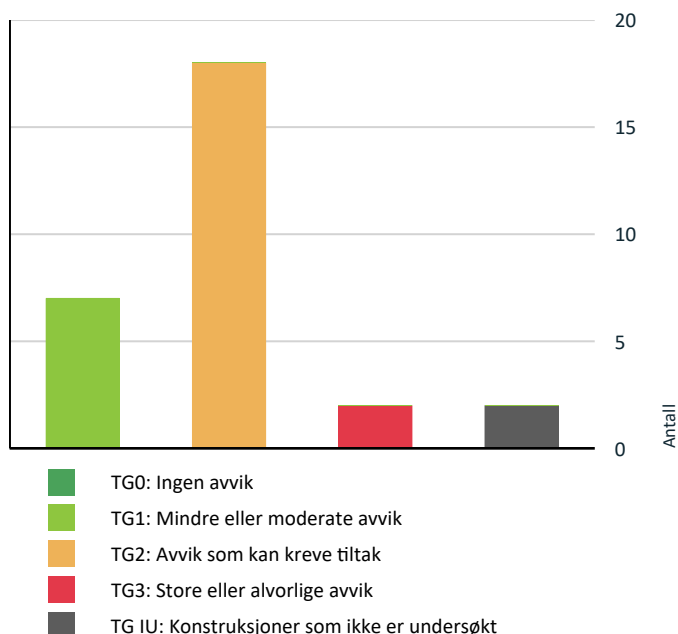
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

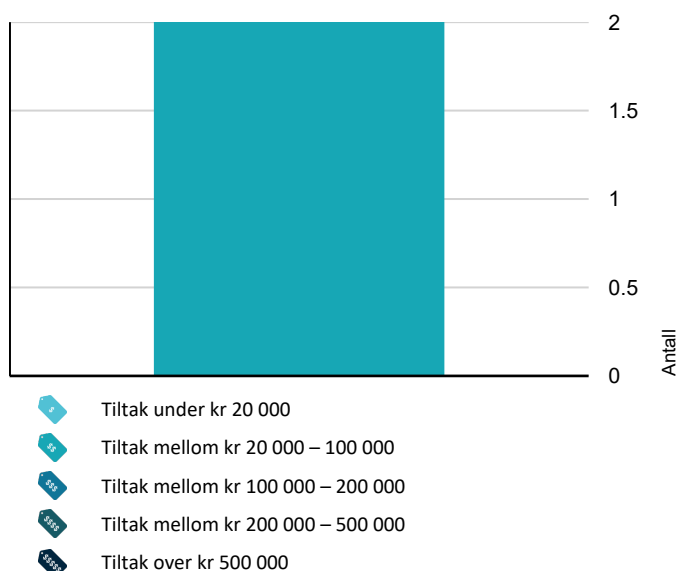
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktproblematikk på felles loft, med tydelige kondensmerker på undertak. Luftingen vurderes som utilstrekkelig, noe som bidrar til oppbygging av fukt i konstruksjonen. Loft over tilbygget del er lukket uten tilkomst for inspeksjon, og tilstanden her er derfor ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for skadeutvikling i undertak og øvrige trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert armeringsspreng i grunnmur på tilbygg, med avskallet betong og synlig armering fra utsiden. Forholdet indikerer pågående korrosjon i armeringen som følge av fuktpåvirkning. Skaden er etablert og medfører økt risiko for videre nedbrytning av betong og reduksjon av konstruksjonens bestandighet over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekking er utført med betongstein fra ukjent årstall. Takflaten var dekket av snø ved befaring, og av denne og sikkerhetsmessige årsaker ble taket ikke inspisert. Tilstanden er derfor vurdert med begrenset informasjonsgrunnlag. Selger opplyser at taktekingen er moden for utskifting, og at dette fremgår av sameiets vedlikeholdsplan. Forholdet medfører økt risiko for skjulte skader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet tilbygget del bærer preg av alder og slitasje. Takrennene var tilnærmet fulle av is ved befaring, og funksjon kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Alderspreg og mulig redusert avrenning medfører økt risiko for oppsamling av vann og fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Kledningen fremstår med begrenset lufting, og det er registrert stedvis åpninger bak kledningen som er store nok for inntrengning av mus. Overflatebehandlingen er sterkt avflasset, og det er registrert stedvis råteskader i kledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i trekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Utvendig omramming er avsluttet tett mot utvendig beslag, noe som kan begrense drenering og uttørring bak kledningen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i inneluften og/eller begrenset lufting rundt vinduskonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i karmen, omramming og tilstøtende konstruksjoner.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør henger i karm, og det er registrert slark i åpne- og lukkemekanismen. Alderen på glasset i balkongdøren tilsier økt risiko for punktering. Forholdet medfører økt risiko for redusert tetthet, trekk og videre funksjonssvikt i dørkonstruksjonen.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvoverflater fremstår som aldriingspreget med stedvis gliper og noe knirk. På vegg i soverom er det registrert riss av ukjent årsak. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og typisk for byggets alder. Det kan ikke utelukkes at mindre bevegelser i konstruksjonen har bidratt til registrerte riss.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 28 mm i stue. Forholdet indikerer skjevhet i etasjeskillet, og kan ha sammenheng med naturlige setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og påvirkning på tilstøtende overflater og bygningsdeler.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling i konstruksjon er ikke utført da vegger mot terreng er av synlig betong. I bod på nord-østvendt murvegg er det registrert salt -/kalkutslag, og det er registrert utslag ved bruk av fuktsøker. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige dører fremstår i hovedsak som funksjonelle. Det er registrert stedvis normal slitasje på enkelte dører, og dør til bad har slapp dørvrider. Forholdene vurderes som alders- og bruksrelatert uten tegn til konstruktiv svikt. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold. Dørvrider kan etterstrammes ved behov.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige skader på vannledninger ved befaring. Vannrør av kobber har imidlertid passert forventet brukstid. Innvendig stoppekran er felles for firemannsboligen og er ikke funksjonstestet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje som følge av alder og usikker restlevetid.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern har passert forventet brukstid. Det er registrert treg avrenning i servant på bad ved funksjonstest. Forholdet indikerer aldersrelatert slitasje og mulig innvendig korrosjon eller avleiringer i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasje i avløpsanlegget.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Selger informerer at det oppstår kondens på innsiden av vinduene på vinterstid og det er registrert tegn til tidligere kondens på nedre del av vinduer, i form av krakelert maling og svertesopp i pakninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting, særlig i perioder med høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på innvendige overflater og redusert innneklima.

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

Det er avvik:

Utedel tilhørende naboboenhet er plassert direkte over aktuell utedel. Kondensvann fra overliggende utedel ledes ned på underliggende enhet, og det er registrert isdannelse på utedelen ved befaring. Det er ikke dokumentert at det er utført service på varmepumpen de siste årene, og servicehistorikk er ikke kjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert effekt og forkortet levetid på anlegget.

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

Det er avvik:

Drenering opplyses å være oppgradert i 2024. Det vurderes imidlertid at oppgraderingen ikke omfatter grunnmur ved tilbygget del, da grunnmursplast er avsluttet på begge sider av tilbygget. Grunnmur vendt mot nordøst fremstår dermed ikke oppgradert. Dette samsvarer med registrert salt-/kalkutslag og utslag ved fuktsøk på vegg i rom under terreng. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

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

Det er avvik:

Det er vindu plassert i dusjsonen over badekar. Vindu og tilstøtende veggoverflater er dermed utsatt for direkte vannbelastning. Løsningen gir økt fuktpåvirkning på konstruksjonen, særlig dersom overflater og tilslutninger ikke er utført med dokumentert fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjon og omkringliggende bygningsdeler.

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

Det er avvik:

Det er registrert lite fall på gulv, samt liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Gulvet fremstår tilnærmet flatt mot deler av rommet. Forholdet medfører økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og at fukt kan bli stående eller renne mot dør og tilstøtende rom.

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

Det er avvik:

Membrantype er ukjent. Det er ikke registrert synlige mansjetter ved rørgjennomføringer, og overgang mellom membran og sluk er ikke synlig på grunn av sluktype. Det er opplyst at badet ble oppgradert i 2006, og mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning vurderes å være passert. Ved ukjent membrantype legges løsning med kortest forventet brukstid til grunn. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på servantinnredning. Servant har krakelering i overflaten. Det er ikke påvist avrenningspalte fra innebygget toalettssystem. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra sistene. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader i innredning og tilstøtende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligen er oppført før krav til radonsperre. Boligen ligger i område definert med moderat til lav aktsomhet i henhold til NGU sitt radonkart. Det er ikke dokumentert at det er utført radonmåling. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluft.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er eldre og enkelte bygningsdeler bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er utført med betongstein fra ukjent årstall. Takflaten var dekket av snø ved befaring, og av denne og sikkerhetsmessige årsaker ble taket ikke inspisert. Tilstanden er derfor vurdert med begrenset informasjonsgrunnlag. Selger opplyser at taktekkingen er moden for utskifting, og at dette fremgår av sameiets vedlikeholdsplan. Forholdet medfører økt risiko for skjulte skader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at taket kontrolleres nærmere når det er snøfritt og trygge inspeksjonsforhold, og at planlagt utskifting gjennomføres i tråd med sameiets vedlikeholdsplan for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløpsrør i metall. Selger opplyser at takrenner og nedløpsrør på hovedbygningen ble skiftet i 2024. Takrenner og nedløpsrør tilknyttet tilbygget del fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag tilknyttet tilbygget del bærer preg av alder og slitasje. Takrennene var tilnærmet fulle av is ved befaring, og funksjon kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Alderspreg og mulig redusert avrenning medfører økt risiko for oppsamling av vann og fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rens og kontroll av takrenner og nedløp når forholdene ligger til rette for det, samt vurdering av behov for utskifting av slitte komponenter for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent. Kledningen fremstår med begrenset lufting, og det er registrert stedvis åpninger bak kledningen som er store nok for inntrengning av mus. Overflatebehandlingen er sterkt avflasket, og det er registrert stedvis råteskader i kledningen. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktopptak, skadeutvikling i trekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av råteskadet kledning, etablering av tilfredsstillende lufting bak kledning og tetting av åpninger for å hindre skadedyr. Overflater bør skrapes og behandles på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

ikke tilgjengelig, lukket takkonstruksjon over tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktproblematikk på felles loft, med tydelige kondensmerker på undertak. Luftingen vurderes som utilstrekkelig, noe som bidrar til oppbygging av fukt i konstruksjonen. Loft over tilbygget del er lukket uten tilkomst for inspeksjon, og tilstanden her er derfor ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for skadeutvikling i undertak og øvrige trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales snarlig gjennomgang av takkonstruksjonen for å avdekke skadeomfang, samt utbedring av ventilasjonsforholdene. Det bør etableres inspeksjonsmulighet til loftet over tilbygget slik at konstruksjonen kan kontrolleres og nødvendige tiltak gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra 2000 og 2010. Kjellervinduer fra 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Utvendig omramming er avsluttet tett mot utvendig beslag, noe som kan begrense drenering og uttørking bak kledningen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning i inneluften og/eller begrenset lufting rundt vinduskonstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i karmen, omramming og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftsirkulasjon innvendig, samt kontrollere utførelsen av utvendig omramming slik at beslagets drenerende funksjon ivaretas. Eventuelle fuktskadede materialer bør utbedres.



TG 2 Dører

Kommentar

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør fra 1987 med karm av tre, og to-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør henger i karm, og det er registrert slark i åpne- og lukkemekanismen. Alderen på glasset i balkongdøren tilsier økt risiko for punktering. Forholdet medfører økt risiko for redusert tetthet, trekk og videre funksjonssvikt i dørkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales justering og smøring av beslag og mekanismer for å bedre funksjonen. Dersom justering ikke gir tilfredsstillende resultat, bør det påregnes utskifting av slitte komponenter. Glasset bør holdes under oppsikt med tanke på eventuell punktering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til sør-østvendt terrasse på 12 m². Terrasse i trekonstruksjoner med levegger av tre. Terrassen har utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

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

Vegger: Malte flater, tapetserte flater og malt panel.

Gulv: Parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflater fremstår som aldri preget med stedvise gliper og noe knirk. På vegg i soverom er det registrert riss av ukjent årsak. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og typisk for byggets alder. Det kan ikke utelukkes at mindre bevegelser i konstruksjonen har bidratt til registrerte riss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring kan utføres ved behov av estetiske hensyn. Riss i vegg bør holdes under oppsikt og utbedres dersom det registreres endringer over tid.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Leiligheten har etasjeskille i bjelkelag av tre. 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 målt høydeforskjell på 28 mm i stue. Forholdet indikerer skjevhet i etasjeskillet, og kan ha sammenheng med naturlige setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og påvirkning på tilstøtende overflater og bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen over tid. Dersom det registreres økende skjevheter eller funksjonsproblemer, bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Leiligheten disponerer tre boder i kjelleretasjen samt en felles bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling i konstruksjon er ikke utført da vegger mot terreng er av synlig betong. I bod på nord-østvendt murvegg er det registrert salt-/kalkutslag, og det er registrert utslag ved bruk av fuktsøker. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet bør holdes under oppsikt. Det anbefales å unngå plassering av organiske materialer direkte mot gulv og grunnmur, samt sikre god ventilasjon for å begrense fuktbelastningen.



! TG IU Kryp kjeller

Kommentar

Det er krypkjeller under tilbygget del. Det er ikke etablert tilstrekkelig adkomst til krypkjelleren, og konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller er en konstruksjonstype som erfaringsmessig er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner som følge av fukt fra grunnen og kondens ved temperaturforskjeller. Tilstanden er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig inspeksjonsmulighet slik at krypkjelleren kan kontrolleres. Videre tiltak avhenger av hva som eventuelt avdekkes ved undersøkelse.



! TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører i glatt utførelse og en dør i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører fremstår i hovedsak som funksjonelle. Det er registrert stedvis normal slitasje på enkelte dører, og dør til bad har slapp dørvrider. Forholdene vurderes som alders- og bruksrelatert uten tegn til konstruktiv svikt. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold. Dørvrider kan etterstrammes ved behov.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Basert på opplysninger i forrige tilstandsrapport så ble våtrommet oppgradert i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte veggflater. Himlingsflater av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu plassert i dusjsonen over badekar. Vindu og tilstøtende veggoverflater er dermed utsatt for direkte vannbelastning. Løsningen gir økt fuktpåvirkning på konstruksjonen, særlig dersom overflater og tilslutninger ikke er utført med dokumentert fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjon og omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å erstatte badekar med dusjkabinett som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av permanent oppgradering av våtrommet. Dette vil begrense vannbelastningen på vegger og vinduskonstruksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og vegghengt stråleovn over dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert lite fall på gulv, samt liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Gulvet fremstår tilnærmet flatt mot deler av rommet. Forholdet medfører økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og at fukt kan bli stående eller renne mot dør og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere dusjkabinett som et midlertidig risikoreducerende tiltak for å begrense vannbelastningen på gulvet i påvente av fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membrantype er ukjent. Det er ikke registrert synlige mansjetter ved rørgjennomføringer, og overgang mellom membran og sluk er ikke synlig på grunn av sluktype. Det er opplyst at badet ble oppgradert i 2006, og mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning vurderes å være passert. Ved ukjent membrantype legges løsning med kortest forventet brukstid til grunn. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere dusjkabinett som midlertidig risikoreducerende tiltak for å begrense vannbelastning på konstruksjonen i påvente av fremtidig oppgradering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på servantinnredning. Servant har krakelering i overflaten. Det er ikke påvist avrenningspalte fra innebygget toalettsisterne. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra sistene. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader i innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte fuktskadede innredning og kontrollere toalettsisternens løsning. Det bør etableres synlig avrenningsmulighet fra innebygget sistene slik at eventuell lekkasje oppdages tidlig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i viften.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i nedre del av veggkonstruksjonen på tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,3 prosent, ved 14,2 celsius.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

BIGA kjøkkeninnredning. Innredning med glatte fronter fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Tilstandsrapport

Nedfelt stikkontakt i benkeplate. Frittstående komfyr oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Kjøkkenets gulv og innredning fremstår med normal slitasje som følge av alder og bruk. Forholdet vurderes som alders- og bruksrelatert uten tegn til funksjonssvikt eller konstruktive skader. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og fornyelse etter behov.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

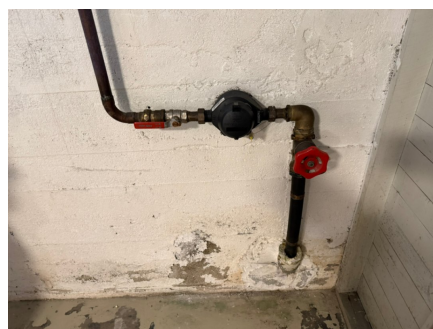
- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige skader på vannledninger ved befarings. Vannrør av kobber har imidlertid passert forventet brukstid. Innvendig stoppekran er felles for firemannsboligen og er ikke funksjonstestet. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje som følge av alder og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere egen hovedstoppekran for boenheten for å sikre selvstendig avstengningsmulighet. Det bør påregnes oppgradering av vannledninger på sikt som følge av alder.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern har passert forventet brukstid. Det er registrert treg avrenning i servant på bad ved funksjonstest. Forholdet indikerer aldersrelatert slitasje og mulig innvendig korrosjon eller avleiringer i rørsystemet. Forholdet medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasje i avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av avløpssystemet, eksempelvis ved kamerainspeksjon, for å avklare tilstand og behov for tiltak. Det bør påregnes oppgradering på sikt som følge av alder.



TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon med ventiler og periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger informerer at det oppstår kondens på innsiden av vinduene på vinterstid og det er registrert tegn til tidligere kondens på nedre del av vinduer, i form av krakelert maling og svertesopp i pakninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting, særlig i perioder med høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på innvendige overflater og redusert innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert bocomfort og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting gjennom bruk av eksisterende ventiler, regelmessig åpning av vinduer og bruk av avtrekk på bad. Det gjøres oppmerksom på at etablering av flere ventiler eller andre ventilasjonsløsninger forutsetter avklaring og godkjenning fra sameiet.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft til luft varmepumpe fra 2017 plassert i stue.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utedel tilhørende naboboehet er plassert direkte over aktuell utedel. Kondensvann fra overliggende utedel ledes ned på underliggende enhet, og det er registrert isdannelse på utedelen ved befaring. Det er ikke dokumentert at det er utført service på varmepumpen de siste årene, og servicehistorikk er ikke kjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert effekt og forkortet levetid på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør tas opp med sameiet for vurdering av tiltak, herunder endring av plassering eller etablering av løsning som hindrer at kondensvann fra overliggende utedel belaster underliggende enhet. Det anbefales også at varmepumpen gjennomgår service for å kontrollere tilstand og funksjon.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 194L (fra 2023) plassert i bod i kjeller.



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 forenklede 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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. EL-billader tilhørende leiligheten er montert på byggets yttervegg.

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.

1954 Ukjent.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alle endringer som er utført i selgers eie er utført av registrert elektrovirksomhet, elektriker har også sett over det elektriske anlegget i leiligheten.
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 kun samsvarserklæringer for arbeider som er utført i regi av eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 foreligger kun samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand på øvrige arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Selger informerer at dreneringen er oppgradert rundt hele boligen i 2023/2024 med unntak fra tilbygget del.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering opplyses å være oppgradert i 2024. Det vurderes imidlertid at oppgraderingen ikke omfatter grunnmur ved tilbygget del, da grunnmursplast er avsluttet på begge sider av tilbygget. Grunnmur vendt mot nordøst fremstår dermed ikke oppgradert. Dette samsvarer med registrert salt-/kalkutslag og utslag ved fuktsøk på vegg i rom under terreng. Forholdet medfører økt risiko for vedvarende fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullverdig drenering under tilbygget vurderes som lite praktisk gjennomførbart. Forholdet bør holdes under observasjon. Det kan etableres avfukter ved behov for å redusere fuktbelastningen i rommet.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Boligen har grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert armeringsspreng i grunnmur på tilbygg, med avskallet betong og synlig armering fra utsiden. Forholdet indikerer pågående korrosjon i armeringen som følge av fuktpåvirkning. Skaden er etablert og medfører økt risiko for videre nedbrytning av betong og reduksjon av konstruksjonens bestandighet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales snarlig utbedring av skadet område ved fjerning av løs og skadet betong, rensing og behandling av armering, samt reparasjon med egnet reparasjonsmørtel. Omfanget bør vurderes nærmere for å avklare om ytterligere tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Terrengforhold

Kommentar

Tomten var dekket av snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

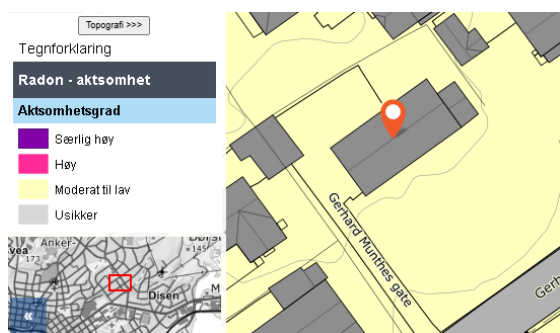
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Boligen er oppført før krav til radonsperre. Boligen ligger i område definert med moderat til lav aktsomhet i henhold til NGU sitt radonkart. Det er ikke dokumentert at det er utført radonmåling. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling med sporfilm i fyringssesong for å avklare radonnivået i boligen.



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

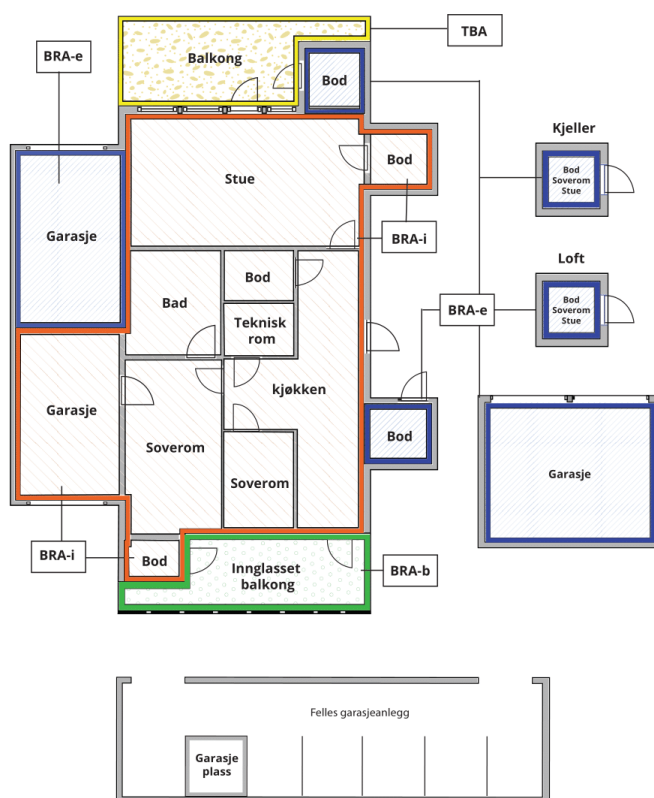
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje		20		20	
1. Etasje	87			87	12
SUM	87	20			12
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje		Bod, bod 2, bod 3	
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, spisestue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Ingrid Kristine Tesli Vindenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2655		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gerhard Munthes gate 6

Hjemmelshaver

Parker Adam, Vindenes Ingrid Kristine Tesli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i firemannsbolig tilhørende Sameiet Byggelaget Aasen, beliggende i Gerhard Munthes gate 6, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 1. etasje, leiligheten disponerer tre rom i felles kjelleretasje samt fellesareal i kjeller og på loft. Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 24/25.02.2026.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Selv om leiligheten er en del av ett sameie så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Se forøvrig sameiets vedlikeholdsplan. Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

PERSONVERN