


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Olav Myntmesters gate 26 , 2315 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 745

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22651-1039

Referansenummer: RV8061

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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Entrédør med elektronisk kodelås. Vinduer i forskjellig utførelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger av takplater. Vegger i malte flater, tapetserte flater, panelplater og malt panel. Gulvflater belagt med fliser og parkett. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunn og bjelkelag i treverk. Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsteder i stue og hybel. Underetasjen er i hovedsak innredet med gulvvarme i entré, ganger og stue/kjøkken. Veggflater er utført med panel og panelplater, og himlinger har malte overflater. Underetasjen er innredet med egen utleiedel (ikke godkjent). Det er i tillegg to uinnredede boder. Disse har panel i himling, veggflater av gips, sponplater og pusset mur, samt synlig betonggulv. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. Etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av malte flater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlige baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys og varme over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Bad i første etasje med flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med lys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med egghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med innebygget badekararmatur. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Vaskerom med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvstående høyskap. Benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i første etasje med IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2012. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, Frittstående oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Glassplater montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak oppvaskkum og på vegg bak platetopp. Ventilator i overskap.

Åpen kjøkkenløsning i underetasje med IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2025. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel og malte flater. Ventilator i overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, tapetserte veggflater og takplater i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Hovedstoppekran er plassert i bod i underetasje. Synlige avløpsrør i plast fra forskjellige årstall. Stakeluke er plassert på avløpsrør i bod i underetasje. Boligen har mekanisk ventilasjon i enkelte rom. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2014) plassert i kjellerrom. Luft til luft varmepumpe fra 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2025. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1986. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker. Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

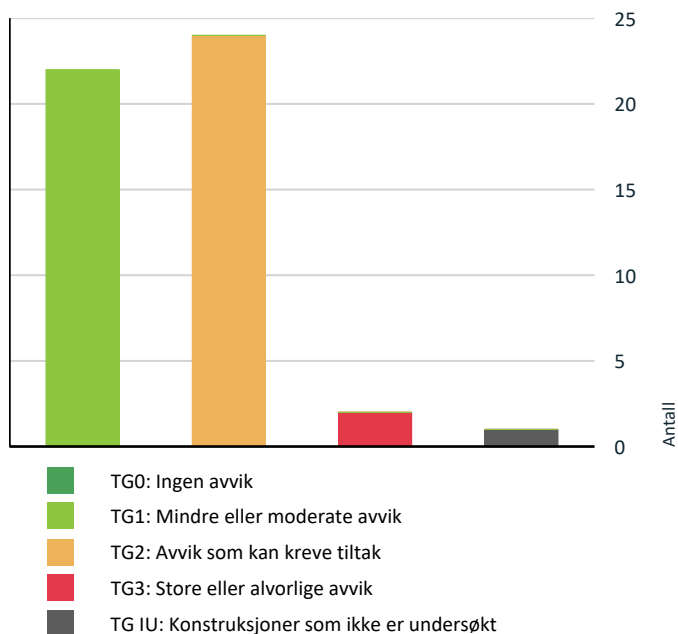
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er innredet egen utleiedel i kjelleretasjen. 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 befaringsstidspunktet.

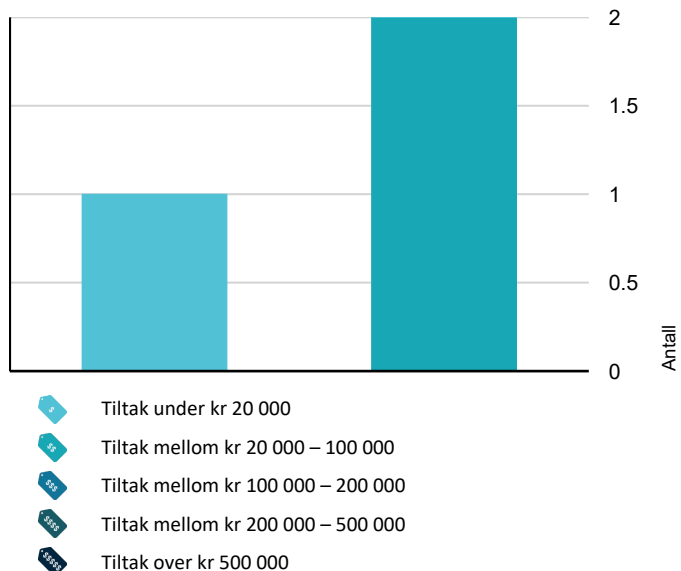
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - ! **Utvendig > Veranda** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
 - ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Oppgradert kjøkken i 1. etasje.
2016	Modernisering	Oppgradert bad i 1. etasje og skiftet vindu på bad.
2025	Modernisering	Skiftet vinduer og oppgradert bad, stue/kjøkken og soverom i underetasje. Montert 3 romventilatorer i underetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen består av takstein som bærer preg av alder og værslitasje. Det er registrert enkelte knekte takstein og noe mosevekst på takflaten. Undertaket er utført med finerplater uten synlig papp/duk som sekundær tetting. Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved befaring, men forholdene medfører redusert sikkerhet mot fuktinntrengning dersom takstein sprekker, forskyves eller vann/snø presses inn under tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekte takstein bør skiftes, og mose bør fjernes som del av normalt vedlikehold. På grunn av alder og undertaksløsning bør videre vedlikehold og eventuell fremtidig utskifting av takteking påregnes.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har en alder som tilsier at videre vedlikehold og utskifting av enkelte deler må påregnes. Det er registrert løse nedløpsrør. Forholdet medfører økt risiko for at takvann ikke ledes kontrollert bort fra bygningen, med økt fuktbelastning på yttervegger, grunnmur og terreng langs boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse nedløpsrør bør festes og justeres slik at takvann ledes kontrollert til avløp eller bort fra bygningen. Eldre beslag og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterkledningen er stedvis slitt. Det er registrert manglende dryppkant på enkelte bordavslutninger, og det er ikke etablert tilfredsstillende musesikring bak kledningen. Manglende dryppkant gir økt risiko for fuktoptak i endeved, og manglende musesikring medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kommer inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterkledningen bør overflatebehandles og vedlikeholdes. Bordavslutninger uten tilfredsstillende dryppkant bør utbedres, og det bør etableres egnet musesikring bak kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak med kaldtloft. Takkonstruksjonen har W-takstoler og taksperrer i tre. Luke til kaldtloft i takoverbygg på veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert varierende avstand mellom taksperrene, og det er stedvis målt senteravstand på opptil ca. 1,1 meter. Dette kan medføre at standardiserte byggevarer ikke passer uten tilpasninger, noe som kan være kostnadsdrivende ved fremtidig utbedring eller ombygging. Isolasjonen på loftet ligger ujevnt og er stedvis misfarget, noe som tyder på luftlekkasjer fra underliggende rom. Det er også registrert mangelfull isolering rundt kloakklufting. Undersiden av undertaket er stedvis misfarget av svartesopp eller lignende, men det ble ikke registrert utslag på fuktmåling. Det er registrert en ventilasjonskanal som er avsluttet under undertaket, med misfarging i undertaket ved kanalen. Det er også registrert spor etter gnagere/mus på loftet. Forholdene medfører økt risiko for varmetap, kondens, redusert lufttetthet, fuktbelastning mot undertak og skadedyraktivitet i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonskanalen bør føres ut av takkonstruksjonen på en fagmessig måte. Isolasjonen bør legges jevnt, og luftlekkasjer fra underliggende rom bør tettes, blant annet rundt kloakklufting. Loftet bør rengjøres for synlige spor etter gnagere, og åpninger der mus kan komme inn bør tettes. Ved fremtidig arbeid på takkonstruksjonen bør varierende sperreavstand tas hensyn til.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består i hovedsak av trelags isolerglass fra byggeår. Enkelte vinduer er skiftet til tolags isolerglass fra 2015, og hovedparten av vinduer i underetasjen er skiftet til trelags isolerglass fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har alder og slitasje. Det er registrert treg åpne- og lukkefunksjon på enkelte vinduer, og vindu på kjøkken lar seg ikke lukke uten bruk av makt. Nye vinduer i underetasje mangler utvendig omramming, og det er registrert søl av byggsaum på glass. Forholdene medfører redusert bruksmessig funksjon på enkelte vinduer og økt risiko for fuktbelastning i innsetningsdetaljer der utvendig omramming ikke er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Treg åpne- og lukkefunksjon bør utbedres med justering og smøring av beslag og mekanismer. Utvendig omramming på vinduer i underetasje bør ferdigstilles. Søl av byggsaum på glass bør fjernes dersom dette lar seg gjøre uten å skade glass eller overflater.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør med elektronisk kodelås. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass fra 2001. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og tre-lags glass fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår har alder og bruksslitasje. Det er registrert noe treghet i skyvedør, og pakninger på eldre dører er harde. Forholdene medfører redusert bruksmessig funksjon og økt risiko for dårligere tetting mot luft, nedbør og varmetap over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedør bør justeres og smøres. Harde pakninger bør skiftes for å bedre tetting og funksjon. Eldre dører bør vedlikeholdes, og utskifting bør påregnes ved ytterligere funksjonsvekkelse.



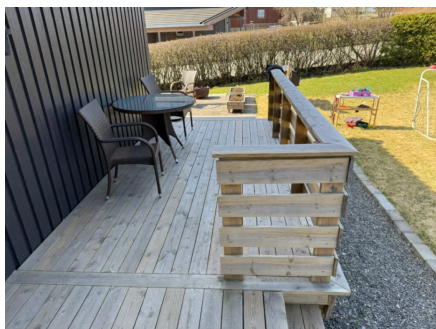
TG 1 Inngangsparti

Beskrivelse

Nordvendt inngangsparti på 12 m2. Inngangsparti i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 3 Veranda

Beskrivelse

Utganger fra stue til delvis takoverbygd veranda på 45 m2. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Verandaen har utebelysning, utvendig stikkontakt og terrassevarmer. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater og skjevheter i verandakonstruksjonen. Det er også registrert en provisorisk bæresøyle som ikke har kontakt med bakken, og verandaen svikter ved belastning i området ved denne søylen. Forholdet tyder på mangelfull understøttelse og svekket bæreevne i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for videre skjevutvikling, konstruksjonssvikt og personskaade ved bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Understøttelsen av verandaen bør utbedres med varig og fagmessig fundamentert bærekonstruksjon. Skjevheter og svikt bør utbedres før verandaen tas i normal bruk. Slitte overflater bør vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov.

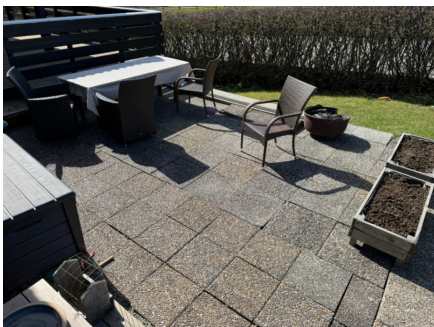
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Plattung

Beskrivelse

Plattung på 23m² i tilknytning til inngangsparti og veranda. Plattung bestående av betongheller.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig tretrapp står nær terreng og har slitte overflater som bærer preg av alder og normal værbelastning over tid. Eldre treverk i terrengnære konstruksjoner har økt fuktbelastning og kortere forventet restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje, råteutvikling og svekket brukssikkerhet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Trappen bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling. Skadde eller svekkede deler bør skiftes ut ved behov.



INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet andre steder. 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, panelplater og malt panel.

Gulv: Fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging/heksesot i himling ved peis, bomlyd i gulvfliser, knirk og gliper i parkett, samt manglende lister flere steder.

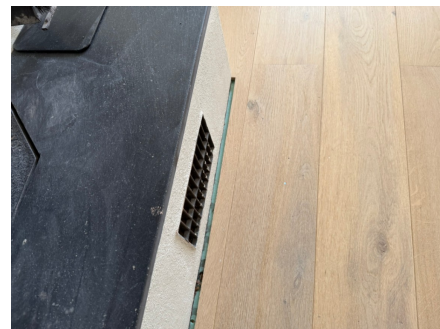
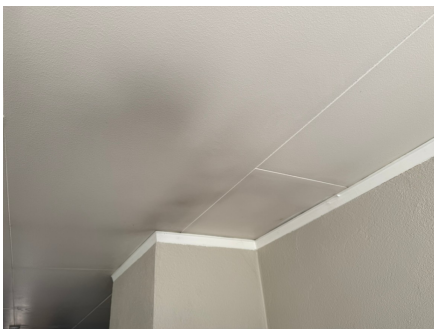
Misfarging/heksesot vurderes å ha sammenheng med sot/støv i luften og bruk av peis. Bomlyd i fliser tyder på mangelfull heft mot underlaget, og knirk/gliper i parkett vurderes som bruks- og aldersrelaterede forhold. Forholdene medfører økt risiko for videre sprekkdannelser i fuger/fliser, ytterligere gliper og redusert helhetsinntrykk på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør rengjøres og vedlikeholdes. Løse eller skadde fliser bør utbedres ved behov. Parkett med knirk og gliper bør utbedres lokalt der dette har betydning for bruk, og manglende lister bør monteres.

Tilstandsrapport



TG.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen og bjelkelag i treverk. Kontroll av etasjeskiller utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Vurdering av avvik:

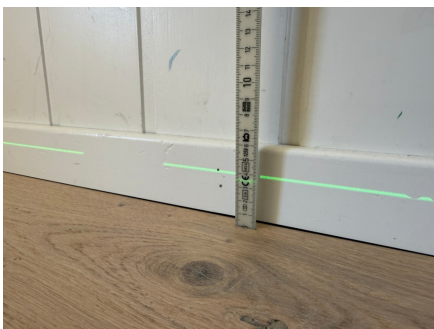
- Det er avvik:

Det er målt skjevheter i etasjeskiller med lokalt avvik på opptil 17 mm i stue og totalt avvik på opptil 27 mm. I hybel er det målt totalt avvik på opptil 30 mm, og i soverom er det målt totalt avvik på opptil 20 mm. Målingene viser skjevheter utover normale toleranser. Forholdet medfører økt risiko for knirk, gliper i gulv, skjevheter ved møblering og behov for tilpasninger ved legging av nye gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom forholdet fungerer tilfredsstillende ved dagens bruk. Ved fremtidig oppussing eller legging av nye gulv bør det påregnes behov for avretting og lokale tilpasninger.



TG.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er montert ildsteder i stue og hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet har også for liten utstrekning, og er målt til mindre enn 30 cm fra ildstedets luke. Forholdene gir ikke tilfredsstillende beskyttelse av brennbart gulv foran lukeåpninger, og medfører økt risiko for svimerker, varmpåvirkning og brannskade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke. Ildfast plate foran ildstedet bør utvides eller skiftes ut slik at gulvet får tilstrekkelig beskyttelse foran ildstedets luke. Forholdet bør følges opp med feier/brannvesen for avklaring av eventuelle ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er i hovedsak innredet med gulvvarme i entré, ganger og stue/kjøkken. Veggflater er utført med panel og panelplater, og himlinger har malte overflater. Underetasjen er innredet med egen utleiedel, som opplyses å ikke være godkjent.

Det er i tillegg to uinnredede boder. Disse har panel i himling, veggflater av gips, sponplater og pusset mur, samt synlig betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert synlige fuktskader i nedre del av vegg i bod under terreng. Det er målt fuktinnhold på 22 vektprosent i multimur. Multimur i rom under terreng er en fuktutsatt konstruksjon, der treverk og øvrige organiske materialer står nær eller i kontakt med mur/betong. Når slike konstruksjoner fuktbelastes over tid, medfører dette økt risiko for råteskader, muggvekst, lukt og skjulte skader i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskadede materialer bør fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen bør utbedres før ny oppbygging. Ved ny oppbygging bør veggen utføres med løsninger som er egnet for rom under terreng og som reduserer risikoen for fuktskader. Rommet bør ikke bygges inn på nytt før konstruksjonen er tilstrekkelig uttørket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom underetasje og 1. Etasje.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik, men enkelte dører subber i karm/terskel og har behov for justering.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, oppgradert med nye baderomsplater, gulvbelegg og innredning i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av malte flater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glippe mellom baderomsplate og hjørneprofil i dusjsjonen. Det er også registrert bevegelse i platene når de belastes med håndtrykk. Forholdet tyder på at overgang mellom baderomsplater og hjørneprofil ikke er tettet eller montert i henhold til monteringsanvisning. Dette medfører økt risiko for at vann trenger inn bak platene, med videre risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang mellom baderomsplater og hjørneprofil i dusjsjonen bør utbedres i henhold til monteringsanvisning. Eventuelle løse plater bør festes, og skadet eller mangelfullt montert platekledning bør skiftes ut der dette er nødvendig for å sikre tett utførelse.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlige baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til avvik under overflater vegg/himling, der det er registrert glippe mellom baderomsplate og hjørneprofil i dusjsjonen, samt bevegelse i platene ved håndtrykk. Forholdet tyder på at overgangen mellom baderomsplater og hjørneprofil ikke er tettet eller montert i henhold til monteringsanvisning. Dette gir redusert sikkerhet for tetthet i dusjsjonen og medfører økt risiko for at vann trenger inn bak platene, med fare for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsplatene i dusjsjonen bør demonteres og utbedres i henhold til monteringsanvisning, slik at tett utførelse sikres. Alternativt bør det monteres dusjkabinett som hindrer direkte vannbelastning på den aktuelle veggen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys og varme over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende entré. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 51,8 prosent, ved 20,2 celsius.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, oppgradert med ny membran, overflater og innredning i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Vurdering av avvik:

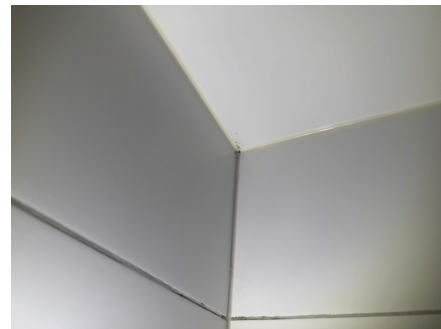
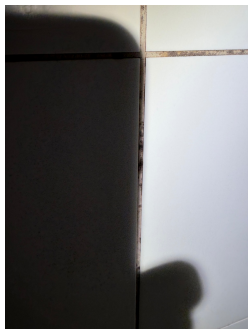
- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i fuger og riss i fuger i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning, bruk og mangelfull uttørking av fuger over tid. Riss i fuger kan også være en indikasjon på bevegelse i underlaget, blant annet som følge av fuktpåkjenning bak overflatene. Forholdet medfører økt risiko for videre oppsprekking, misfarging og fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Områder med svertesopp bør rengjøres med egnet middel, og god ventilasjon og uttørking etter dusjing bør ivaretas. Fuger med riss bør holdes under nøye ettersyn. Dersom rissene øker i omfang, bør det gjennomføres mer inngående undersøkelser for å avklare om det foreligger fuktskader eller bevegelse i underlaget.



1. ETASJE > BAD

🚩 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og underkant dørterskel er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er registrert mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone, og det er ikke mulig å kontrollere overgang mellom sluk og membran i dusjsonen på grunn av sluktypen. Forholdene gir redusert sikkerhet for tetthet rundt gjennomføringer og sluk, og medfører økt risiko for fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. Alder på membranløsningen gir i tillegg økt usikkerhet om videre restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørgjennomføringer i våtsone bør utbedres slik at tett utførelse sikres. På grunn av alder på membranløsningen og usikkerhet rundt overgang mellom sluk og membran, bør det påregnes behov for oppgradering av tettesjiktet ved videre bruk av våtrommet. Inntil utbedring eller oppgradering er utført, bør vannbelastningen på dusjsonen begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med lys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med egghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med innebygget badekararmatur.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i konstruksjonen i tilstøtende trappeløp. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er fra 1986, og overflatene har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Det er registrert gliper i skjøter og hull etter innfestninger i veggoverflater. Forholdene gir svekket overflatesikkerhet i et fuktutsatt rom. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjoner ved vannsøl eller høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av vaskerommet på grunn av alder og svekket overflateutførelse. Gliper i skjøter og hull etter innfestninger bør tettes som midlertidig risikoreducerende tiltak frem til oppgradering gjennomføres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

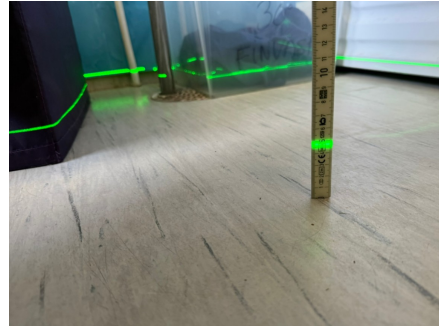
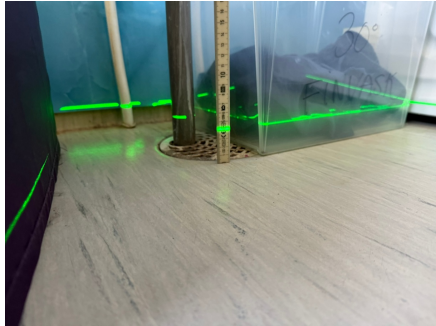
Det er registrert stedvis motfall fra sluk på vaskerommet. Oppbrett ved dører reduserer risikoen for at vann renner ut i tilstøtende rom, men vann vil bli stående på gulvet ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Gulvbelegget er fra 1986, og alder tilsier at forventet brukstid er passert. Forholdene medfører økt risiko for vannansamling på gulv, fuktbelastning på gulvbelegg og usikkerhet rundt videre tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes oppgradering av vaskerommet på grunn av alder og mangelfulle fallforhold. Ved oppgradering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall til sluk og nytt tettesjikt. Frem til oppgradering bør gulvet holdes under jevnlig ettersyn, og vannsøl bør tørkes opp fortløpende.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran-/tettesjiktløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er også passert på slukløsningen. Det vises i tillegg til avvik under overflater vegg/himling, der det er registrert gliper i skjøter og hull etter innfestninger. Samlet gir forholdene økt usikkerhet rundt videre tetthet og restlevetid, og medfører økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, vannsøl eller høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av vaskerommet på grunn av alder og svekket sikkerhet for tetthet. Ved oppgradering bør sluk, membran/tettesjikt og overflater fornyes. Frem til oppgradering bør vaskerommet brukes med forsiktighet, og vannsøl bør tørkes opp fortløpende.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvstående høyskap. Benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i himling fra underliggende bod. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 31,5 prosent, ved 20,4 celsius.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2025. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel og malte flater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2012. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, Frittstående oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater, Glassplater montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak oppvaskkum og på vegg bak platetopp.

Det er registrert noe knirk i laminatgulv på kjøkken. Gulvet vurderes å ha normal brukskvalitet, og det er ikke registrert skader eller funksjonssvikt av vesentlig betydning. Forholdet vurderes som et mindre komfortavvik. Det er ikke behov for tiltak. Ved fremtidig utskifting av gulv bør underlaget kontrolleres og rettes før nytt gulv legges.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, tapetserte veggflater og takplater i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

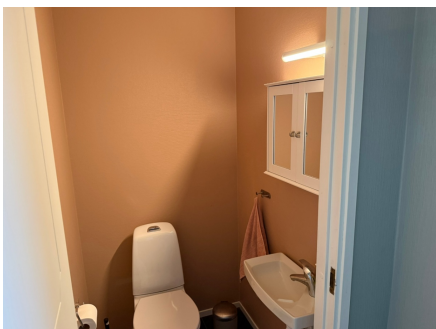
- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder/skade i takplate på toalettrom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringsdagen. Forholdet vurderes derfor som en eldre fuktskade uten tegn til aktiv fuktpåvirkning ved kontrolltidspunktet. Skaden medfører redusert overflatetilstand og økt usikkerhet rundt tidligere fuktbelastning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet takplate bør skiftes eller utbedres som del av overflatevedlikehold. Dersom det oppstår nye misfarginger, lukt eller tegn til fukt, bør årsaken avklares før ny overflate etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Hovedstoppekran er plassert i bod i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring, men alder gir økt usikkerhet rundt videre restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskiftinger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom anlegget fungerer tilfredsstillende ved dagens bruk. Ved fremtidig oppgradering av våtrom, kjøkken eller tekniske installasjoner bør utskifting av eldre kobberrør påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast fra forskjellige årstall. Stakeluke er plassert på avløpsrør i bod i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger fra byggeår. Det er i tillegg registrert treg avrenning i høyre servant på bad i første etasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på avløpsanlegget og/eller lokale avleiringer i servantavløpet. Dette medfører økt risiko for redusert avrenning, lukt, tilstopping og behov for utskiftinger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløp fra høyre servant på bad i første etasje bør renses. Ved fremtidig oppgradering av våtrom, kjøkken eller tekniske installasjoner bør utskifting av eldre avløpsrør påregnes.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til punkt 4 i selgers egenerklæring, hvor det er opplyst om tidligere kondens-/lekkasjeproblematikk fra ventilasjonsanlegg på kaldtloft. Ved befaring ble det registrert frakoblede ventilasjonskanaler på kaldtloft. Det er montert avtrekksvifter på våtrom, og det er ikke registrert avvik ved disse. Det er også registrert symptomer på kondens i form av krakelert maling i nedre del av vinduskarm på enkelte vinduer. Frakoblede kanaler, tidligere kondensproblematikk og registrerte kondenssymptomer gir usikkerhet rundt den samlede ventilasjonen i boligen, og medfører økt risiko for kondens, fuktbelastning og redusert luftutskifting i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Frakoblede ventilasjonskanaler på kaldtloft bør fjernes eller avsluttes på en ryddig måte. Den samlede ventilasjonsløsningen bør gjennomgås, slik at det sikres tilfredsstillende luftutskifting i boligen. Kanaler som føres gjennom kaldt loft bør isoleres tilstrekkelig for å redusere risikoen for kondens.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2014) plassert i kjellerrom.



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2020.



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer fra 2025. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1986 Utført stedvise oppgraderinger.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er lagt inn digital samsvarserklæring fra oppgraderinger utført i underetasje. QR-kode i sikringsskap.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og 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?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er kun fremlagt dokumentasjon på deler av arbeider utført på det elektriske anlegget etter 1999. Det er i tillegg registrert åpninger i sikringsskap og en løs stikkontakt. Forholdene gir redusert dokumenterbarhet for utførte arbeider og usikkerhet rundt sikkerheten i anlegget. Åpninger i sikringsskap medfører økt risiko for berøring av spenningsførende deler. Det bør gjennomføres utvidet el-kontroll av registrert elektroinstallatør. Kontrollen bør omfatte sikringsskap, dokumentasjon og øvrige deler av anlegget, slik at eventuelle feil og mangler avdekkes og utbedres.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG-2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til punkt 9 i selgers egenerklæring, hvor det er opplyst at grunnmurspapp har seget ned sammen med fyllmasser på deler av grunnmuren, at det er lagt overlappende papp på utsatte steder, og at det ikke er utført ny drenering. Det er også registrert manglende topplast på grunnmursplast. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på dreneringen. Det vises i tillegg til avvik under rom under terreng, hvor det er registrert fukt i vegg. Forholdene gir redusert sikkerhet for at drenering og utvendig fuktsikring fungerer tilfredsstillende, og medfører økt risiko for videre fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes behov for oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring. Ved tiltak bør grunnmursplast/fuktsikring, topplast, drenerende masser og drensledning fornyes der dette er nødvendig for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og rom under terreng.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

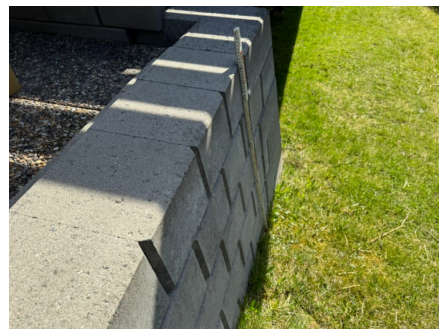
Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker.



TG 2 Terrenghorhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Dette gir mulighet for vannansamlinger nær bygningen og økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging, særlig der drenering og utvendig fuktsikring har alder eller kjente avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Ved terrenjustering bør det samtidig sikres at vann ikke ledes mot innganger, lysgraver eller andre utsatte bygningsdeler.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde og skjulte, og det er ikke mulig å kontrollere ledningenes tilstand ved visuell befaring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Alder og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet rundt videre restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping, redusert funksjon og behov for utskiftinger over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom anlegget fungerer tilfredsstillende ved dagens bruk. Ved fremtidig utvendig gravearbeid eller oppgradering av vann- og avløpsanlegg bør utskifting av eldre utvendige ledninger påregnes.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

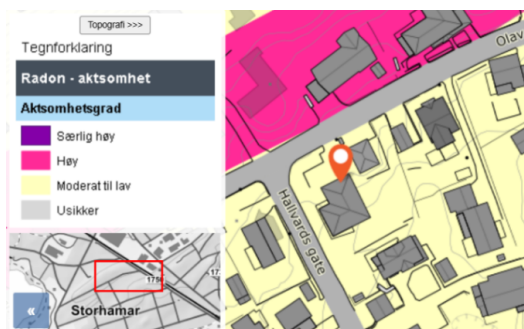
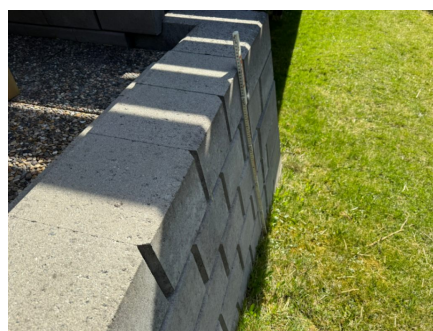
Selger opplyser at det er målt radonverdier over anbefalt tiltaksgrense, med 189 Bq/m³ i sokkeletasje og 123 Bq/m³ i stue i første etasje. Forholdet medfører økt risiko for radoneksponering ved opphold i boligen.

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav, og utformingen vurderes som klatrevennlig. Det er også registrert åpninger mellom trinn i innvendig trapp som er større enn dagens forskriftskrav. Forholdene medfører økt risiko for fallskader, særlig for barn.

Det er i tillegg registrert manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer hvor dette ville vært krevd etter dagens krav. Forholdet medfører økt risiko for fall fra høyde.

Konsekvens/tiltak

Radonreduserende tiltak bør gjennomføres slik at radonnivåene reduseres til under anbefalt tiltaksgrense. Rekkverk på veranda bør sikres med høyde og utforming som reduserer fall- og klatrefare. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør sikres. Forstøtningsmurer med fallfare bør sikres med rekkverk eller annen egnet fallsikring.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

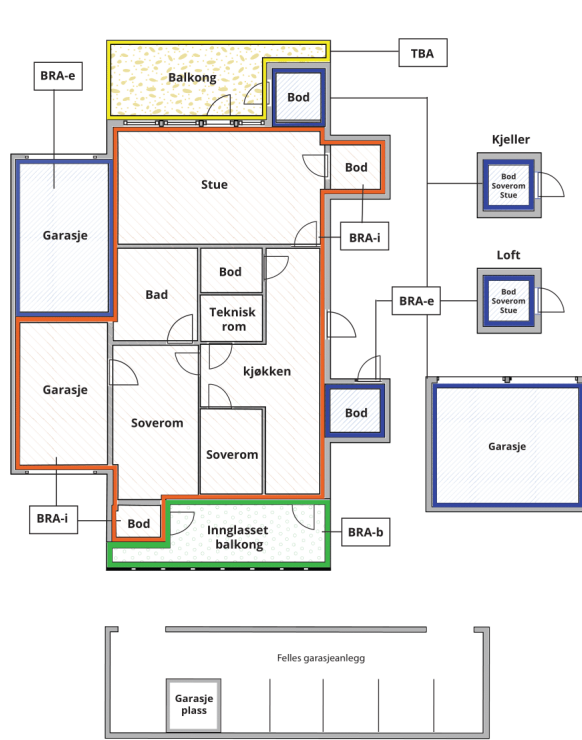
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	138			138	
1. Etasje	143			143	80
SUM	281				80
SUM BRA	281				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, gang 2, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, stue, vaskerom		

Kommentar

80 m2 Terrasse- og balkongareal (TBA) er fordelt på inngangsparti (12 m2), platting (23 m2) og veranda (45 m2).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er innredet egen utleiedel i kjelleretasjen. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Selger informerer at arbeider som er utført i underetasje er utført av håndverker.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er etablert en utleiedel med alle nødvendige bofunksjoner. Det er opplyst at etableringen ikke er omsøkt/byggemeldt til kommunen. Forholdet medfører usikkerhet rundt om utleiedelen er godkjent for den aktuelle bruken, herunder om krav til blant annet brannsikkerhet, rømningsforhold, lydskille, ventilasjon, dagslys og planløsning er vurdert av kommunen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	745		0	1276.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olav Myntmesters gate 26

Hjemmelshaver

Østerkløft Evi Camilla, Motrøen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Olav Myntmesters gate 26, Hamar kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 delvis skrånende tomt opparbeidet med grus, plen, forstøtningsmurer, diverse beplantninger, betongheller og biloppstillingsplass.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bod.

Byggeår**Kommentar**

Flyttet til ny plassering på tomten i X

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Frittstående dobbelgarasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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