

Tilstandsrapport



Enebolig



Lille Prestrudveg 9 , 2315 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 1, bnr. 3848

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1024

Referansenummer: YP3960

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig



Jonas Eikeland

Uavhengig Takstingeniør

jonas@ek-takst.no

924 82 613



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfaltapp. Entrédør i heltre. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tolags glass. Og enkelte varevinduer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger i takplater og panel. Veggerflater kledd med tapetserte flater, pusset mur og panel. Gulvflater av parkett, vegg-til-vegg teppe, heltregulv, malt betong og gulvbelegg. Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen, tilfarergulv, og synlig grunn (stein) i uinnredet kjellerrom. Etasjeskille mellom kjeller og første etasje i bjelkelag av tre. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i kjellerstue og stue i første etasje. Kjelleren er innredet med gang, toalettrom, bod, hobbyrom, vaskerom og kjellerstue. Et rom er uinnredet med synlige betongvegger og steingrunn. Boligen har lakkert tretrapp mellom kjelleretasje og første etasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår med veggflater av malt panel og malt mur. Himling av ubehandlet panel. Gulvet er flislagt. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Gulvstående utslagsvask med veggmontert armatur. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Elektrisk romventilator med varmegjenvinner.

Bad oppgradert og slått sammen med eksisterende toalettrom i 2000. Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, tapetserte og flislagte veggflater. Malt panel i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilerings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i plast og kobberør. Synlige avløpsrør i plast og

støpejern. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med periodevis mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2002) plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2003 plassert i stue. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2006. Bolligen har betonggrunnmur. Tomten var snødekt befaringsdagen. Boligen har private stikkledninger fra byggeår tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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.

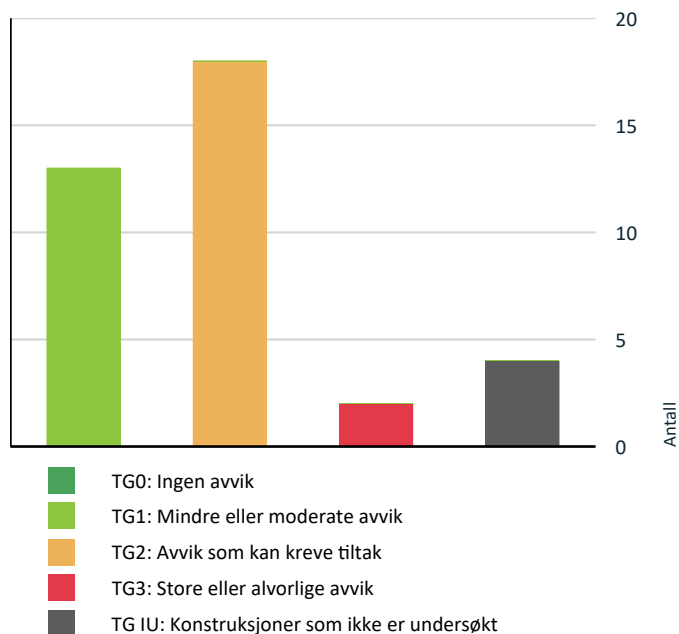
Det registreres avvik i kjelleretasje mot fremlagte plantegninger det er etablert kjellerstue, vaskekjeller og toalettrom i etasjen som ikke er oppført på byggetegning. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Garasje

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

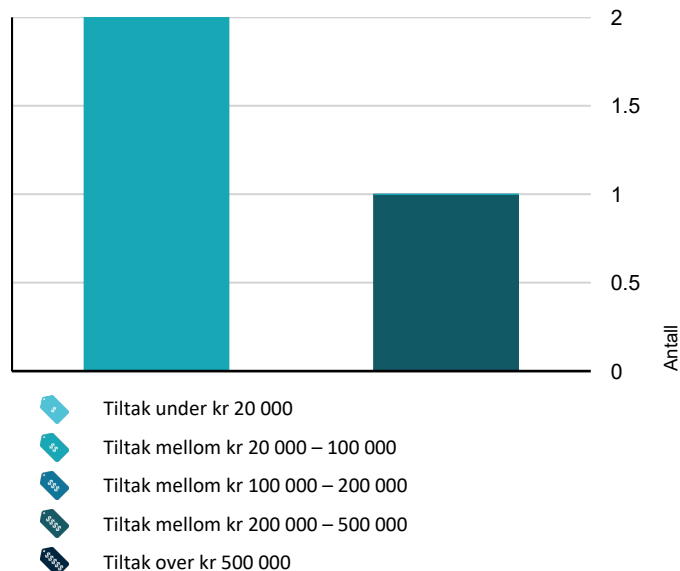
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmepumpen er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid. Selger opplyser at varmpumpen ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet medfører svikt i funksjon og redusert oppvarmingseffekt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert eldre soilsluk i rommet, og det er ikke etablert membran eller annet tettesjikt på gulv eller vegger. Utførelsen er ikke i samsvar med dagens krav til fuktsikring i våtrom. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner med påfølgende skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner var fylt med is ved befaring, noe som ga begrenset mulighet for vurdering av funksjon og avrenning. Registrert isdannelse indikerer redusert vannavledning fra takflatene. Forholdet medfører økt risiko for oppsamling av vann, lekkasje mot bygningsdeler og skadeutvikling på takrenner, nedløp og tilstøtende konstruksjoner.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befaring. Det registreres imidlertid enkelte åpninger i lusinger bak overliggere som er tilstrekkelig store til at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for inntrengning av skadedyr med påfølgende skade på isolasjon, materialer og tilstøtende bygningsdeler.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takkonstruksjonen og loftet har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og hele arealet er ikke undersøkt som følge av manglende gangbart underlag. Det er registrert avstand mellom taksperrer på om lag 1,2 meter, noe som er vesentlig større enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Slik avstand innebærer at materialer og løsninger som normalt er dimensjonert for standard senteravstand ikke uten videre kan benyttes. På undersiden av forhudningspapp over isolasjon er det stedvis observert kondensering og isoppbygging. Forholdet vurderes å ha sammenheng med luftlekkasjer fra oppvarmede rom, som kan indikere utetthet i dampsperresjiktet. Omfanget av forholdet er ikke avklart. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert funksjon i takkonstruksjon og tilstøtende materialer.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres værslitasje på utvendige karmen samt noe avflasset maling på innvendige karmen enkelte steder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og normal slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning i overflatebehandling og treverk, med redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører fremstår med normal bruksslitasje. Hovedinngangsdør er fra byggeår, og det må påregnes redusert tetthet som følge av alder og slitasje. Forholdet medfører økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og redusert komfort i tilstøtende rom.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det registreres fuktmerke i himling på ett soverom uten utslag ved fuktsøk på befaringsdagen. Årsak og omfang er ikke avklart. Det registreres i tillegg riss og slitasje på vegger samt stedvise skader og slitasje på heltregulv. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og tidligere fuktpåvirkning. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktproblematikk og videre skadeutvikling i himling og tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken ikke avklares.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert høydeavvik i gulv, med målt samlet avvik på 20 mm i gang. Det registreres også knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med naturlige bevegelser, setninger og slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og økt knirk.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utført hulltaking og fuktmåling i nedre del av utlektet vegg i kjellerstue, uten at det ble registrert negative forhold. Luftens relative fuktighet (RF) inne i konstruksjonen ble målt til 23,1 % ved 13,2 °C. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn, og målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene som kan endre seg med årstider samt fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. I uinnredet kjellerrom er det registrert kondens på betongvegger og synlig fukt på veggoverflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lav temperatur i kombinasjon med lite luftbevegelse. Forholdet medfører økt risiko for muggvekst og skadeutvikling på rom under terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres slitasje og enkelte skader på trappens overflater og trinn, vurdert å ha sammenheng med bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert overflatekvalitet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige avvik ved vannledningene. Vannrør fra byggeår har imidlertid passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør fra byggeår har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på avløpsrør av støpejern i vaskerom. Forholdet medfører økt risiko for svekket materialstyrke, lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert forventet brukstid. Det er ikke registrert synlige avvik ved befarig. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og svikt i funksjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet, og det mangler topplatt på grunnmursplast. Forholdet medfører økt risiko for redusert dreneringseffekt og fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert vertikal sprekkdannelse i grunnmur i uinnredet kjellerrom. Årsak og omfang av eventuell bevegelse er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrengning i konstruksjonen.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stikkledninger fra 1969 har passert forventet brukstid. Ledningene er nedgravd og ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon. Selger opplyser at det er etablert strømpføring i avløpsrør av sement i 2003, men dette er ikke dokumentert. Forholdet medfører økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer eller tilstopping over tid.



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Løsningen oppfyller ikke dagens anbefalte nivå for ventilasjon i våtrom, hvor mekanisk avtrekk normalt legges til grunn for tilfredsstillende luftutskifting. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og luktbelastning i rommet.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert vindu plassert i dusjsonen samt glipe i veggbelegg innenfor dusjsonen. Forholdene vurderes å gi redusert motstand mot fuktbelastning i våtsonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overgang mellom membran og sluk er ikke verifisert. Det er registrert glipe i veggbelegg i dusjsonen, og det er ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv. Membranløsningen har passert forventet brukstid på 25 år. Forholdene medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Det er fremlagt radonrapport fra 2008 med målt verdi på 300 Bq/m³ i kjeller. Eier opplyser at det i ettertid er montert romventilator i kjelleretasjen og utført målinger med elektronisk måleapparat som viser lavere verdier. Videre oppfyller innvendig trapp ikke dagens sikkerhetskrav, da det er åpninger mellom trinn og i rekkverk som overstiger 10 cm. Forholdene medfører økt risiko for helsemessig belastning ved radoneksponering samt økt risiko for fall og personskade.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Oppgradering av bad, tak og drenering.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekking er fra 2020. Takflatene var i hovedsak dekket av snø ved befaring, og tekkingen er derfor ikke fullstendig inspisert. Det foreligger ingen opplysninger om avvik. Forholdet gir begrenset grunnlag for tilstandsvurdering av tekkingen. Det anbefales inspeksjon av taktekkingen når taket er snøfritt for å verifisere tilstanden.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner var fylt med is ved befaring, noe som ga begrenset mulighet for vurdering av funksjon og avrenning. Registrert isdannelse indikerer redusert vannavledning fra takflatene. Forholdet medfører økt risiko for oppsamling av vann, lekkasje mot bygningsdeler og skadeutvikling på takrenner, nedløp og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og renses når værforholdene tillater det, og nødvendig utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning anbefales gjennomført.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen fremstod uten synlige tegn til skader ved befarings. Det registreres imidlertid enkelte åpninger i lusinger bak overliggere som er tilstrekkelig store til at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for inntrengning av skadedyr med påfølgende skade på isolasjon, materialer og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger bør tettes og det anbefales å etablere egnet musesikring for å redusere risiko for inntrengning av skadedyr.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

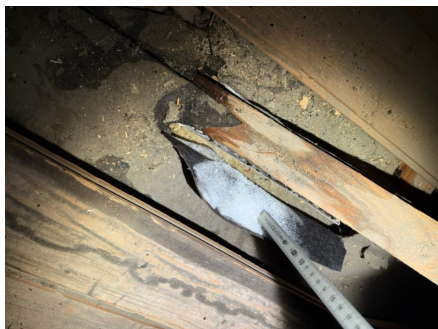
Takkonstruksjonen og loftet har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og hele arealet er ikke undersøkt som følge av manglende gangbart underlag. Det er registrert avstand mellom taksperrer på om lag 1,2 meter, noe som er vesentlig større enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Slik avstand innebærer at materialer og løsninger som normalt er dimensjonert for standard senteravstand ikke uten videre kan benyttes. På undersiden av forhudningspapp over isolasjon er det stedvis observert kondensering og isoppbygging. Forholdet vurderes å ha sammenheng med luftlekkasjer fra oppvarmede rom, som kan indikere utetthet i dampsperrsjiktet. Omfanget av forholdet er ikke avklart. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert funksjon i takkonstruksjon og tilstøtende materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak og omfang bør undersøkes nærmere. Eventuelle utettheter i dampsperrsjiktet bør utbedres, og det anbefales å etablere gangbar adkomst der dette mangler for å muliggjøre kontroll og vedlikehold av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Varevinduer og vinduer med karmen i tre og to-lags glass. Det er montert to-lags glass fra 2011 i soverom og fra 2000 i øvrige rom i første etasje. I stue er glassene skiftet, mens karmene fremstår som originale. Varevinduer fra byggeår med nye innvendige glass i 2000 i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje på utvendige karmen samt noe avflasket maling på innvendige karmen enkelte steder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og normal slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning i overflatebehandling og treverk, med redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av karmen bør fornyes der maling er slitt eller avflasket for å opprettholde beskyttelse av treverket. Videre jevnlig vedlikehold anbefales for å begrense videre slitasje og forlenge vinduenes levetid.



TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i profilert utførelse fra byggeår og skyvebalkongdør med to-lags glass fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fremstår med normal bruksslitasje. Hovedinngangsdør er fra byggeår, og det må påregnes redusert tetthet som følge av alder og slitasje. Forholdet medfører økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og redusert komfort i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og vedlikehold av dør og tetningslister anbefales for å bedre tetthet og funksjon. Utskifting bør påregnes på sikt som følge av alder og begrenset restlevetid.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 26 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har markise. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



INNENDIG

TG 2 Overflater

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 og panel.

Vegger: Tapetserte flater, pusset mur og panel.

Gulv: Parkett, vegg-til-vegg teppe, heltregulv, malt betong og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

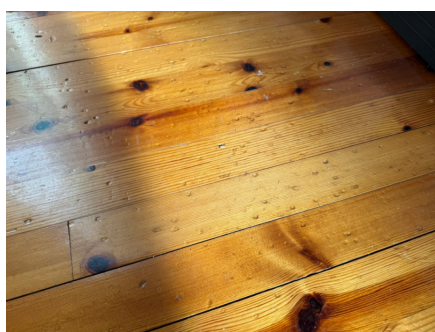
Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det registreres fuktmerke i himling på ett soverom uten utslag ved fuktsøk på befaringsdagen. Årsak og omfang er ikke avklart. Det registreres i tillegg riss og slitasje på vegger samt stedvise skader og slitasje på heltregulv. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og tidligere fuktpåvirkning. Forholdet medfører økt risiko for skjult fuktproblematikk og videre skadeutvikling i himling og tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken ikke avklares.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktmerket bør undersøkes nærmere. Eventuelle lekkasjer eller fuktpåvirkning bør utbedres, og nødvendige overflateutbedringer anbefales gjennomført der det er registrert slitasje og skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i støpt gulv mot grunnen, tilfarergulv, og synlig grunn (stein) i uinnredet kjellerrom. Etasjeskille mellom kjeller og første etasje i bjelkelag av tre.

Vurdering av avvik:

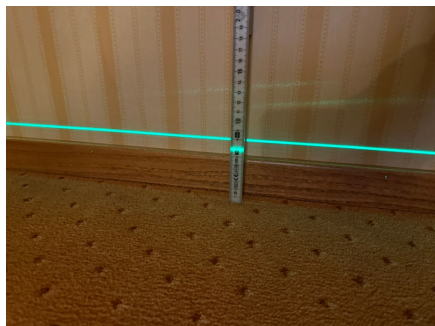
- Det er avvik:

Det er registrert høydeavvik i gulv, med målt samlet avvik på 20 mm i gang. Det registreres også knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning. Forholdene vurderes å ha sammenheng med naturlige bevegelser, setninger og slitasje over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og økt knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale justeringer eller forsterkninger bør vurderes dersom forholdene oppleves sjenerende i bruk. Videre utvikling bør holdes under oppsikt. Ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet bør det påregnes avretting av underlaget.



TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i kjellerstue og stue i første etasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med gang, toalettrom, bod, hobbyrom, vaskerom og kjellerstue. Et rom er uinnredet med synlige betongvegger og steingrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

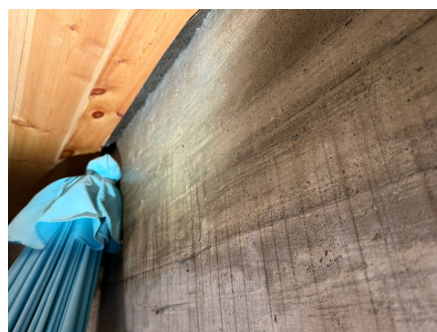
Det er utført hulltaking og fuktmåling i nedre del av utlektet vegg i kjellerstue, uten at det ble registrert negative forhold. Luftens relative fuktighet (RF) inne i konstruksjonen ble målt til 23,1 % ved 13,2 °C. Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen viser RF på det aktuelle stedet sonden er ført inn, og målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene som kan endre seg med årstider samt fukt- og temperaturforhold. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. I uinnredet kjellerrom er det registrert kondens på betongvegger og synlig fukt på veggoverflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lav temperatur i kombinasjon med lite luftbevegelse. Forholdet medfører økt risiko for muggvekst og skadeutvikling på rom under terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir redusert egnethet for oppbevaring og bruk, og det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen. Ventilasjon og luftutskifting bør forbedres, og rommet bør holdes oppvarmet ved behov for å redusere kondens. Det bør også gjennomføres oppfølging/kontroll over tid for å se om forholdet endrer seg gjennom sesongene og for å bekrefte effekt av tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom kjelleretasje og første etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje og enkelte skader på trappens overflater og trinn, vurdert å ha sammenheng med bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med skader bør utbedres ved behov, for å begrense videre slitasje og opprettholde funksjon.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i forskjellig utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket større avvik.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggflater av malt panel og malt mur. Himling av ubehandlet panel.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør er tilfredsstillende.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert eldre soilsluk i rommet, og det er ikke etablert membran eller annet tettesjikt på gulv eller vegger. Utførelsen er ikke i samsvar med dagens krav til fuktsikring i våtrom. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner med påfølgende skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir høy sannsynlighet for skjulte fuktskader over tid. Oppgradering av slukløsning og etablering av godkjent membran og tettesjikt bør påregnes ved videre bruk av rommet som vaskerom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående utslagsvask med veggmontert armatur. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk romventilator med varmegjenvinner.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført, da veggkonstruksjonene i hovedsak består av mur og betong uten utlektede eller lukkede konstruksjoner. Det er ikke etablert membran eller annet tettesjikt i rommet, og vann- og avløpsrør ligger åpent. Det ble ikke registrert negative forhold ved bruk av fuktindikator eller ved visuelle undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner. Manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner over tid, uten at skadeomfanget kan fastslås.

1. ETASJE > BAD

Generell

Selger opplyser at badet ble oppgradert og slått sammen med eksisterende toalettrom i 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

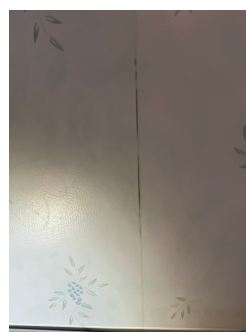
- Det er avvik:

Det er registrert vindu plassert i dusjsonen samt glipe i veggbelegg innenfor dusjsonen. Forholdene vurderes å gi redusert motstand mot fuktbelastning i våtsonen. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere fuktbelastningen bør dusjkabinett benyttes. Veggbelegg i dusjsonen bør tettes eller utbedres for å bedre fuksikringen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er ikke foretatt kontroll av lokalfall rundt sluk, da sluket er plassert under badekar og dermed ikke tilgjengelig for måling ved befarig. Fallforholdene rundt sluket er derfor ikke vurdert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgang mellom membran og sluk er ikke verifisert. Det er registrert glipe i veggbelegg i dusjsonen, og det er ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv. Membranløsningen har passert forventet brukstid på 25 år. Forholdene medfører økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere fuktbelastningen bør dusjkabinett benyttes. Oppgradering av membran, sluktilkobling og tettesjikt bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i himling fra underliggende kjellerrom. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 68,0 prosent, ved 8,2 celsius.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, tapetserte og flislagte veggflater. Malt panel i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med armatur. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Løsningen oppfyller ikke dagens anbefalte nivå for ventilasjon i våtrom, hvor mekanisk avtrekk normalt legges til grunn for tilfredsstillende luftutskifting. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fukt og luktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å bedre luftutskiftingen bør det etableres mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i plast og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige avvik ved vannledningene. Vannrør fra byggeår har imidlertid passert forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vannledningene bør påregnes som følge av alder og begrenset restlevetid.



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør fra byggeår har passert forventet brukstid. Det er registrert rustdannelse på avløpsrør av støpejern i vaskerom. Forholdet medfører økt risiko for svekket materialstyrke, lekkasjer og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av avløpsrørene bør påregnes som følge av alder og registrert korrosjon.

Tilstandsrapport



TE 1 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med periodevis mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198L (fra 2002) plassert på vaskerom.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert forventet brukstid. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaring. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og svikt i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes som følge av alder og begrenset restlevetid.



TG 3 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2003 plassert i stue.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid. Selger opplyser at varmepumpen ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet medfører svikt i funksjon og redusert oppvarmingseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av varmepumpen bør påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom. 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.
1969 Skiftet innmat i sikringsskap i 2008.
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?
Nei
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?
Ja Har vært varmgang i en stikkontakt ved gjennomgang stue/kjøkken. Dette er utbedret.

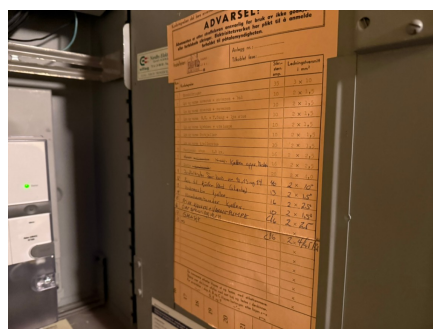
Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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 Deler av det elektriske anlegget er av eldre karakter, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter 1999. Tilstanden er derfor ikke fullt ut verifisert. Forholdet medfører økt risiko for skjulte avvik og redusert elsikkerhet i anlegget. Med bakgrunn i dette så anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet, og det mangler topplst på grunnmursplast. Forholdet medfører økt risiko for redusert dreneringseffekt og fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert innvendige forhold som indikerer svikt i dreneringen ved befaring. På bakgrunn av alder bør forholdet holdes under jevnlig observasjon. Montering av topplst på grunnmursplast anbefales for å hindre at masser og overflatevann ledes bak fuktsikringen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bolligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vertikal sprekkdannelse i grunnmur i uinnredet kjellerrom. Årsak og omfang av eventuell bevegelse er ikke kjent. Forholdet medfører økt risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken bør utbedres med gjenpussing, og forholdet bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling.



! TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger fra byggeår tilknyttet kommunalt vann og avløp. Selger informerer at det er lagt strøppe i eksisterende sementrør i regi av veiet i 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledninger fra 1969 har passert forventet brukstid. Ledningene er nedgravd og ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon. Selger opplyser at det er etablert strøppeforing i avløpsrør av sement i 2003, men dette er ikke dokumentert. Forholdet medfører økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer eller tilstopping over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales kamerainspeksjon av avløpsledningene for å avklare tilstand og restlevetid. Videre tiltak bør vurderes basert på resultat fra kontrollen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er fremlagt radonrapport fra 2008 med målt verdi på 300 Bq/m³ i kjeller. Eier opplyser at det i ettertid er montert romventilator i kjelleretasjen og utført målinger med elektronisk måleapparat som viser lavere verdier. Videre oppfylder innvendig trapp ikke dagens sikkerhetskrav, da det er åpninger mellom trinn og i rekkverk som overstiger 10 cm. Forholdene medfører økt risiko for helsemessig belastning ved radoneksponering samt økt risiko for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å gjennomføre ny langtidsmåling med sporfilmer for å fastsette årsmiddelverdi og avklare behov for øvrige radontiltak. Innvendig trapp bør utbedres slik at åpninger mellom trinn og i rekkverk reduseres til anbefalt sikkerhetsnivå.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

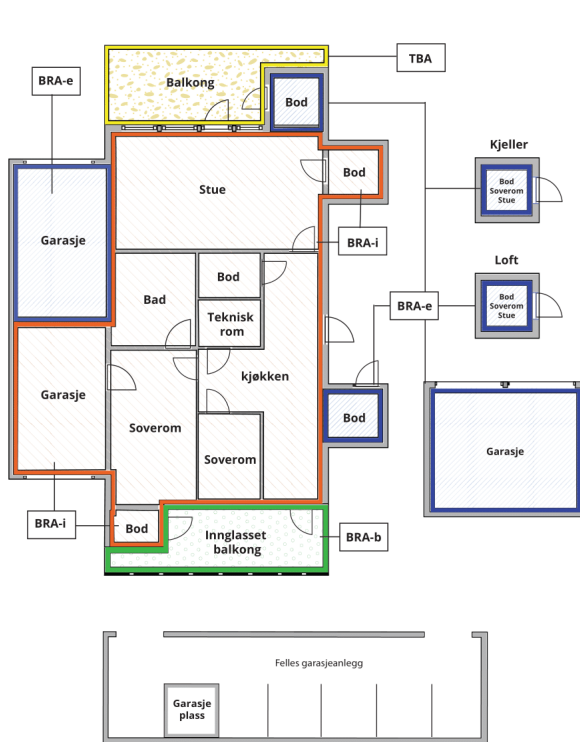
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	125			125	
1. Etasje	133			133	26
SUM	258				26
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, toalettrom, bod, kjellerstue, vaskerom, hobbyrom, uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres avvik i kjelleretasje mot fremlagte plantegninger det er etablert kjellerstue, vaskekjeller og toalettrom i etasjen som ikke er oppført på byggetegning. 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

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		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

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?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Solvår Synnøve Harsem	Kunde
	Petter Harsem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3848		0	1135.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lille Prestrudveg 9

Hjemmelshaver

Harsem Petter, Harsem Solvår Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Lille Prestrudveg 9, Hamar kommune.

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 vrudert/beskrevet nærmere.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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