

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nystuvegen 24A , 2316 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 3689

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2016

Eiendomsverdi ref nr: QM1676

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Undertak fra byggeårene.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i ca.2000. Utført av: egeninnsats.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Snøfangere.
Isbordbeslag.

Eldre del:

Yttervegger av porebetong (siporeks eller ytong).
Ytterveggene er utført og sannsynligvis tilleggsisolert utvendig.
Ytterveggene er kledd med tømmermannpanel og liggende panel.
Tilbygget del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med glassvatt og sydde matter.
Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene.
Del med gangbart gulv på loft.
Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Overbygget takkonstruksjon over veranda ved inngang.
Understøttet med tresøyler.

Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1971, 1977, 1978, 1982 og 1983.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.
Underetasje:
Ytterdør med dobbel dør.
1.etasje:
Malt ytterdør med 2 glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.
Terrassedør med 2 lags glass.

Adkomst til terrasse fra stue/gang.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 17 m²

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Støpt dekke. Understøttet med skråstag i yttervegg.

Utført med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 9 m²
Veranda ved inngang.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 5m²

Tretrapp ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med teppe, vinylbelegg, laminatgulv, fliser og parkett.
Overflater med malte plater, panel, malt strietapet, strie, tapet, fabrikkerte tynnplater og malt murpuss.
Himlinger med malt murpuss, folierte takesplater, spent duk og malte plater.

Støpt gulv i underetasje.
Etasjeskille av porebetong (siporeks eller ytong elementer)
Tilbygget del:
Trebjelkelag, isolert med mineralull.

Murt teglpipe.

Sotluke i underetasje.
Brannmur av murt teglstein.
Eldre peisovn i kjellerstue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Peis med peisinnsats i stue fra ca.1972
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.
Utført kjelleryttervegg i kjellerstue.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Adkomst via trapp til underetasje.
Trapp er belagt med teppe.

Laminerte innerdører.

Utvendig bod:

Gulvflater med tregulv.
Overflater med porebetong.
Himling med panel.
Malt panelt ytterdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt murpuss.
Himling med porebetong.
Vaskerom med støpejernsluk, opplegg for vaskemaskin, ettgrens blandebatteri, skyllekar og skyllekar av plast.
Takventil, naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger.

Bad fra starten på 1980 tallet.
Ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takessplater.
Bad med dusjkabinett, baderomsinnredning, servant, ettgrep
blandebatteri, toalett og plastsluk.
Ventilasjon igjennom el.vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger av porebetong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning i underetasje. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, glatte fronter,
mosaikkfliser i benkerygg, togreps blandebatteri og to rustfrie
kummer med benkebeslag.
Ikke ventilert på kjøkken.
Eldre HTH innredning fra begynnelsen av 1990 tallet.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, skuffer, over og underskap,
del med glassdører, fliser i benkerygg, to rustfrie kummer med
benkebeslag, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med malte plater.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil. Kanal av eternitt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i underetasje.
Vannledninger av kobber.
Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og
suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasje, 190 liter.
Ukjent alder.
Ikke fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat kontrollert i 2024.
Montert to stk røykvarsler.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i
underetasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el.
Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke
tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.
Eldre del:
Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.
Tilbygget del:
Fundamentert på støpt vange. God gjennomlufting under bjelkelag
til tilbygget del.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige trapp
Balkonger og terrasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

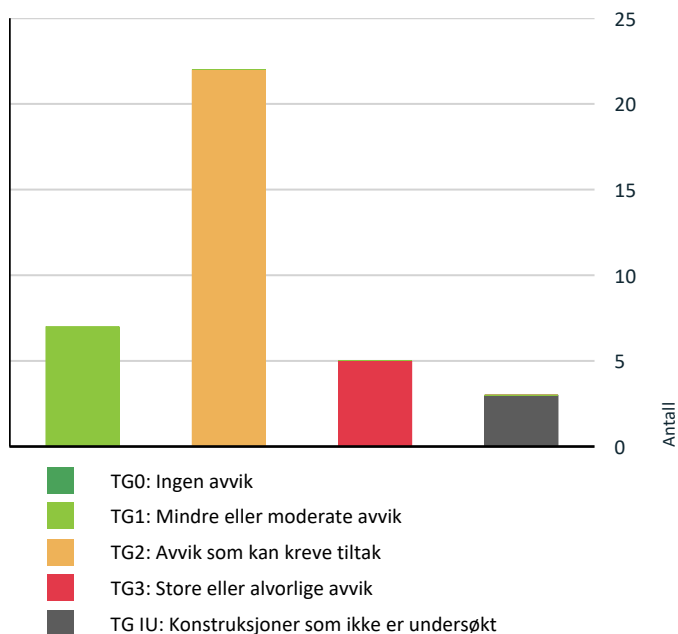
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

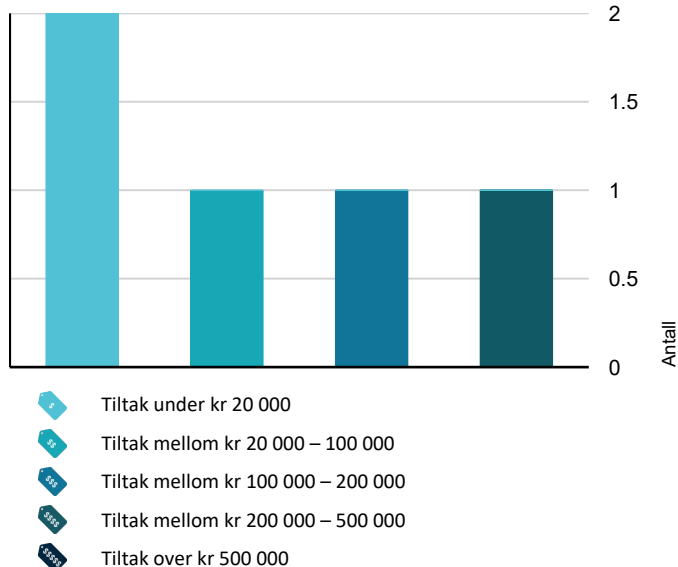
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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


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


! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)


! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)


! Utvendig > Dører [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)


-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** [Gå til side](#)


-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Overflater - 1** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)


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


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


-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)


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

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

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)




-  **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Anvendelse
Enebolig for tiden ubebodd.

Standard
Standard fra byggeåret i underetasje.
Generelt med innvendig standard fra 1990 tallet i 1.etasje.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befarings.

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

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Med gang/stue og soverom mot sørvest. Ca.byggeår. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takflatene er tekket med takpanner. Undertak fra byggeårene.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking ble lagt i ca.2000. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Snøfangere.
Isbordbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Eldre del:
Yttervegger av porebetong (siporeks eller ytong).
Ytterveggene er utforet og sannsynligvis tilleggsisolert utvendig.
Ytterveggene er kledd med tømmermannpanel og liggende panel.
Tilbygget del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopptrekk og forvitring av panelet.
Konsekvensen av manglende lufting og vedlikehold er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.



Tilstandsrapport

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med glassvatt og sydde matter.

Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene.

Del med gangbart gulv på loft.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Overbygget takkonstruksjon over veranda ved inngang.

Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertaket ved pipe og ventilasjonskanal. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Synlige spiker igjennom undertak.

Vepsebol på loft og muselort på loft. Satt ut musegift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i undertaket ved pipe og ventilasjonskanal, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå lekkasjer eller fuktskader over tid, noe som kan føre til råte, muggvekst og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å hindre potensielle lekkasjepunkter og påfølgende fuktskader.

Vepsebol på loft bør fjernes for å unngå uønsket insektaktivitet i konstruksjonen. Museaktivitet bør følges opp og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre skader på isolasjon og konstruksjon.



TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1971, 1977, 1978, 1982 og 1983.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Flere punkterte isolerglass.

Det er påvist sprekke i vindusglass i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduer med punkterte isolerglass og utbedring av slitte karmene og sprekker i treverket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader og forringet levetid på vinduene.

TC 2 Dører

Beskrivelse

Underetasje:

Ytterdør med dobbel dør.

1.etasje:

Malt ytterdør med 2 glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Terrassedør med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres for å oppnå bedre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue/gang.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 17 m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere deformasjoner eller skader på terrassen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt risiko for redusert levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Støpt dekke. Understøttet med skråsteg i yttervegg.

Utført med rekkverk av treverk.

Areal på ca. 9 m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

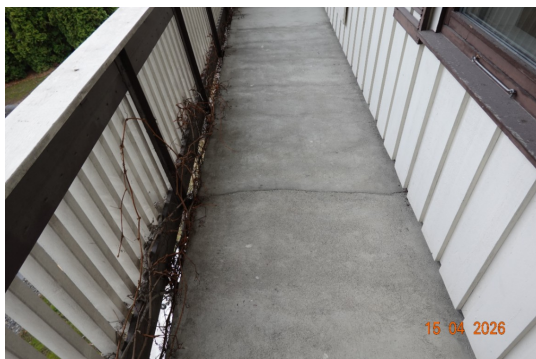
Det er påvist sprekk i støpt dekke.

Rust på skråsteg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekken i det støpte dekket bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for vanninntrenging og skader på konstruksjonen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Veranda ved inngang.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 5m²

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter i utvendig trapp for å sikre trygg bruk og forhindre økt slitasje eller ytterligere deformasjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med teppe, vinylbelegg, laminatgulv, fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang gulv/gulvlister i stue.

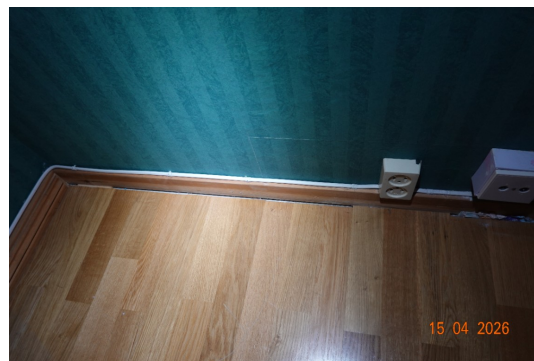
Det er påvist glippe i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i overgang mellom gulv og gulvlister samt i laminatgulvet bør utbedres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje.



TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malte plater, panel, malt strietapet, strie, tapet, fabrikkerte tynnplater og malt murpuss.

Himlinger med malt murpuss, folierte takesplater, spent duk og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis oppsprekking i overgang taklist/himling i underetasje.

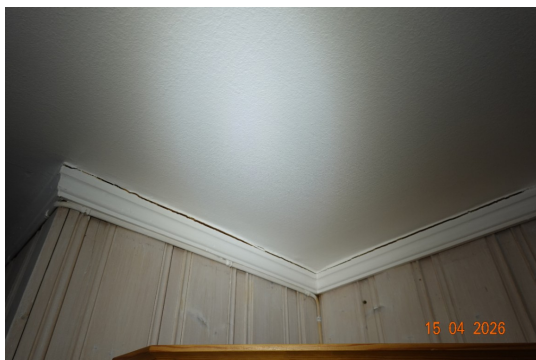
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av oppsprekking i overgang mellom taklist og himling i underetasjen for å hindre videre sprekkdannelse og forringelse av overflatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert estetisk kvalitet.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasje.

Etasjeskille av porebetong (siporeks eller ytong elementer)

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm i kjellerstue

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue i tilbygget del.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på kjøkken i eldre del.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dette gjelder kun avretting av gulv i kjellerstue. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Tilbygget del:

Trebjelkelag, isolert med mineralull.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe.

Sotluke i underetasje.

Brannmur av murt teglstein.

Eldre peisovn i kjellerstue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Peis med peisinnatts i stue fra ca.1972

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.

Utført kjelleryttervegg i kjellerstue.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

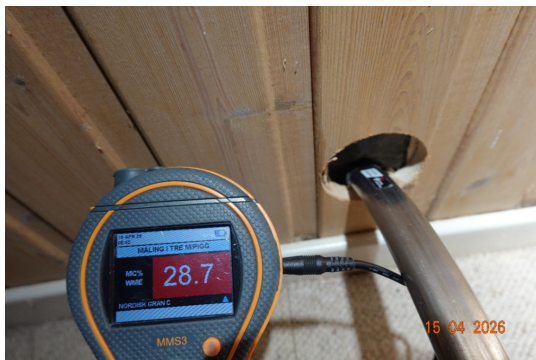
Observert svartpapp på mur, som stenger fuktigheten inni påforet trekonstruksjon, og kan forårsake fuktproblemer/ skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef. Det er påvist fuktmerke i gang i underetasje. Eier opplyser: Drenerør var ikke påkoblet taknedløp på vinter, ble avlemte å koble på igjen om våren/sommeren. Det er foretatt fuktøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes å fjerne svartpapp og etablere løsninger som sikrer tilstrekkelig uttørking og ventilasjon bak påforede vegger, for å redusere risikoen for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen.

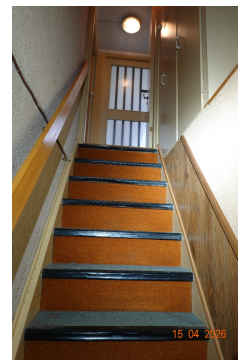
Manglende tiltak kan føre til videre fuktproblemer, muggdannelse og skade på bygningsmaterialer, samt forringet inn klima.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst via trapp til underetasje.
Trapp er belagt med teppe.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod:
Gulvflater med tregulv.
Overflater med porebetong.
Himling med panel.
Malt panelt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Misfarging i himling over utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Misfarging i himlingen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, for eksempel fukt eller lekkasje.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre skader på konstruksjonen og mulig utvikling av sopp eller råte.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre vaskerom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt murpuss.
Himling med porebetong.
Vaskerom med støpejernsluk, opplegg for vaskemaskin, ettgrep blandebatteri, skyllekar og skyllekar av plast.
Takventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
Sprekk i flis og manglende membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte/støpte kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra starten på 1980 tallet.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Varmekabler i baderomsgulv.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takesplater.

Bad med dusjkabinett, baderomsinnredning, servant, ettgrep blandebatteri, toalett og plastsluk.

Ventilasjon igjennom el.vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist sprekker i flere fliser.

Del med manglende fugemasse og løse fliser ved el.vifte.

Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

Ikke etablert fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Rust på skruer i sluk.

Det er påvist lekk fra blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av badet, hvor alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk, fallforhold og ventilasjon dokumenteres og utbedres.

Sprekker i fliser, manglende fugemasse og løse fliser kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader og muggdannelse.

Manglende tilluftspalte under innerdør gir utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

Manglende fall til sluk øker risikoen for vannansamling og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Lekkasje fra blandebatteri må utbedres for å unngå ytterligere vannskader.

Videre bruk av badet med dagens tilstand innebærer betydelig risiko for følgeskader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av vegger av porebetong.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med over og underskap, glatte fronter, mosaikkfliser i benkerygg, togreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Synlig vann på bunnplate under kum.

Eldre røropplegg under kum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre lekkasje under kum, samt vurdere utskifting eller oppgradering av eldre innredning. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, mugg og redusert levetid på innredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ikke ventilert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå opphopning av fukt og lukt. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre HTH innredning fra begynnelsen av 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, skuffer, over og underskap, del med glassdører, fliser i benkerygg, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av innredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt risiko for slitasjeskader og eventuelle følgeskader på tilknyttede installasjoner.

Tilstandsrapport



Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i underetasje.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med malte plater.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil. Kanal av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

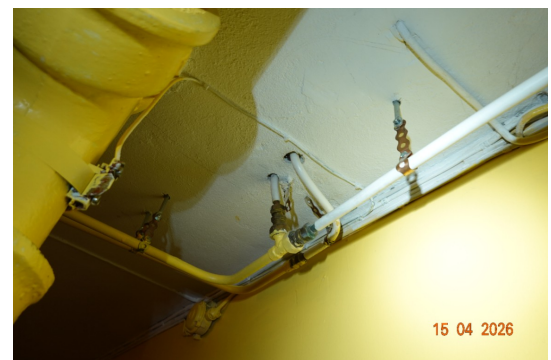
Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Tilstandsrapport

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i underetasje, 190 liter. Ukjent alder.

Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslukningsapparat kontrollert i 2024.

Montert to stk røykvarsler.

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.

Beskrivelse

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i underetasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

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.

Ukjent alder.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert strømmåler i 2018. Samsvarserklæring i skap.

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

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 På grunn av eldre elanlegg og sprekk i bryter til bad i 1.etasje anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el. Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eldre del:

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.

Tilbygget del:

Fundamentert på støpt vange. God gjennomlufting under bjelkelag til tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskaling i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig murpuss bør utbedres for å hindre ytterligere avskaling og forringelse av muren, samt redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapp
Balkonger og terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	74			74			74
1.etasje	107			107	32		107
Utvendig bod		1		1			1
Uinnredet loft						27	27
SUM	181	1			32	27	209
SUM BRA	182						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, gang/hobbyrom, hobbyrom, bod, vaskerom, kjellerstue, soverom, toalettrom, kjøkken		
1.etasje	Vindfang, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, stue 2, soverom 2		
Utvendig bod		Bod	
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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
15.4.2026	Erik Sørli Per Arne Grøndahl	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3689		0	711.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Nystuvegen 24A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Per Arne Grøndahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hamar Vest i Hamar kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot sørøst.
Hamar sentrum ca. 2,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Skiftet vannledninger fra påkobling til fordelingsskum. Utført i ca.2018

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Skrånende tomt. Beplantet skråning.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og asfaltert parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.
Belagt med belegningsstein ved inngangsparti.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

1969

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vindu med ettlags glass.

Lys og strøm.

Montert leddport.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Montert snøfangere.

Panelt ytterdør.

Avvik:

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

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	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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.