

Tilstandsrapport



Enebolig



Bekkesveegen 98 , 2315 HAMAR



HAMAR kommune



gnr. 1, bnr. 1853

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 21810-1006

Referansenummer: MO7384

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



E & K T A K S T

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

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. metall og kjettingnesløp. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Boligen har kaldtloft med W-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse i tre og betongkonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med peisinnstikk i 1.etasje og åpen peis i kjeller. Gulvflater har heltregulv, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Bad kjeller

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap. Mekanisk avtrekksvifte er plassert på vegg over opplegg for komfyr.

1.etasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med veggflater i panel og takplater i himling. Vegghengt servant. Gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert jordvarme.

Bergvarmepumpe er plassert på teknisk rom i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom i kjeller. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på teknisk rom i kjeller. Boligen har radiatorer i tilknytning til bergvarmepumpen. Viftekonvektor plassert i gang i 1.etasje. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1979. Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1979.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

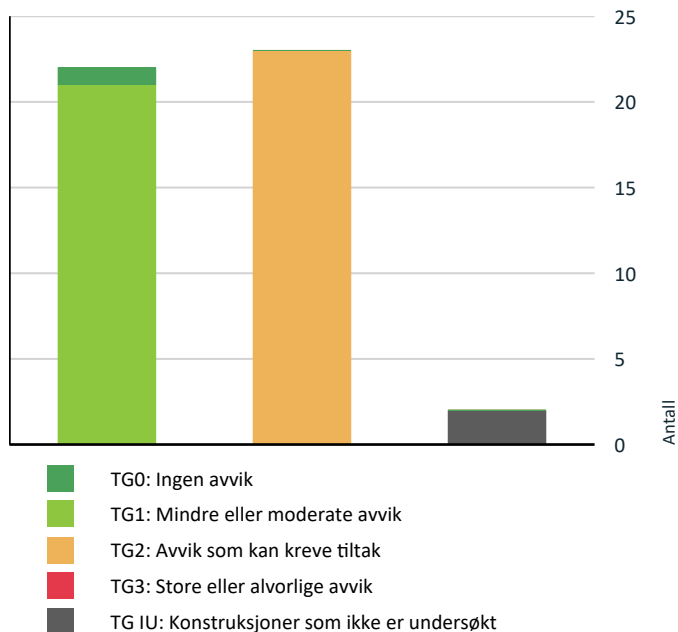
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
 - ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
 - ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

ⓘ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er snødekt og derfor ikke vurdert utover alder, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Yttertaket vurderes å ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, skjulte skader og skadeutvikling på takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og ukjent restlevetid for yttertaket..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll av yttertaket når snøforholdene tillater inspeksjon. Videre anbefales å planlegge utskifting av takteking basert på alder og tilstand for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i metall. Metall og kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har høy alder og det registreres tegn til lekkasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og svekkelse i materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig bortledning av takvann og fuktpåvirkning på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og redusert funksjon på takvannssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre lekkasjer og skifte deler med svekket tilstand. Takvannssystemet kontrolleres og tilpasses slik at tilfredsstillende bortledning av vann oppnås.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er ikke luftet og det registreres stedvis svertesopp på kledningen. Det registreres også enkelte sprekker i teglfasader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull konstruksjonsløsning for lufting bak kledning og fuktpåvirkning over tid, samt bevegelser i murverket. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på kledning, tegl og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere luftet kledningsløsning ved fremtidig utskifting eller utbedring. Svertesopp behandles og overflater vedlikeholdes for å begrense videre påvirkning. Sprekker i tegl kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risiko for fuktinntrengning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Synlig isolasjon mot underliggende etasje.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres punkterte glass og kondens i nedre del av enkelte vinduer i kjeller. Vinduer er værslitt utvendig, og forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje, svekkelse i isolerglass og fuktpåvirkning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert isolasjonsevne, videre skadeutvikling på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte punkterte isolerglass og utføre nødvendig overflatebehandling av vinduene. Skadde deler utbedres for å begrense videre fuktpåvirkning og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etasje.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 49 m2. Terrasse i tre og betongkonstruksjoner med rekkverk av tre og tegl. Gulvflater er belagt med terrassebord og naturstein.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp til kjeller bærer preg av slitasje. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk uten vesentlig betydning for funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatevedlikehold eller lokal utbedring ved behov for å forbedre det visuelle uttrykket. Tiltaket kan utføres som del av normalt vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp til 1.etasje i betong og natursteinsfliser.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilknyttet garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres høy slitasjegrad på garasjeport på tilknyttet garasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk, belastning og svekkelse i materialer og komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, driftsproblemer og videre skadeutvikling på port og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere funksjon, innfesting og overflater på garasjeporten. Nødvendige utbedringer eller utskifting gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikker bruk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater bærer stedvis preg av slitasje, og det registreres noe knirk i gulv. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og belastning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert komfort ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflateutbedring ved behov som del av normalt vedlikehold. Eventuell utbedring av knirk kan gjennomføres i forbindelse med fremtidig oppgradering eller utskifting av gulv.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med peisinnsats i 1. etasje og åpen peis i kjeller.

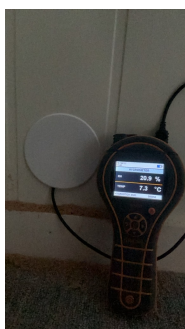
Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvflater har heltregulv, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 20,9% ved 7,3 celsius.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet bunnlist og fugemasse i nedre del av baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved montering av platekledningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bunnlist og tett fugeløsning i nedre del av baderomsplatene slik at fuktpåvirkning bak platene begrenses. Alternativt bør dusjkabinett benyttes. Utførelsen tilpasses slik at tilfredsstillende tetthet og varig løsning oppnås.

1.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold er mindre enn hva som ideelt er anbefalt, og det registreres bomlyd under enkelte gulvfliser. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fall og utilstrekkelig heft mellom fliser og underlag. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, samt skadeutvikling i fliser, fuger og underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre fliser med bom og korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Tiltakene gjennomføres som en varig løsning tilpasset våtrommets bruk. Det anbefales å benytte dusjkabinett i påvente av en eventuell utbedring.

1.ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.



Bilde viser drensspalte for innebygget susterne.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Forholdet innebærer økt risiko for redusert luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft til våtrommet, for eksempel via spalte under dør eller ventil i dørblad.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktopptak, svelling og skadeutvikling på dør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte til dør med materialer tilpasset våtrom eller etablere beskyttende tiltak som reduserer vannpåvirkning.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i vegg og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tett og dokumenterbar løsning rundt rørgjennomføringene, for eksempel med mansjetter eller egnet tettemasse tilpasset konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på badet. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset rommets bruk.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er i mur.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, og det registreres enkelte skader på innredning og overflater. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadde deler og planlegge oppgradering av kjøkkenet basert på tilstand og videre brukstid.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har høy alder og slitasjegrad. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig bruk og svekkelse i materialer og installasjoner over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon, skader på innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt løsninger som ikke tilfredsstillers dagens forventede standard. Dette kan medføre behov for oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å påregne arbeider for oppgradering av kjøkkenet, inkludert innredning, overflater og tekniske installasjoner, slik at løsningen tilpasses dagens krav og bruk.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte er plassert på vegg over opplegg for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte bærer preg av høy alder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og svekkelse i komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og forurensninger i inneluften. Dette kan medføre redusert innneklima og økt risiko for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekksviften.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggflater i panel og takplater i himling. Vegghengt servant. Gulvstående toalett. Det registreres noe fuktmerker på vegg over servant. Forholdet er av estetisk karakter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

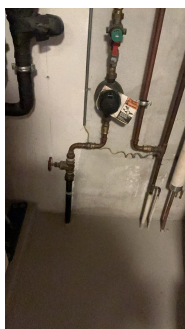
Tilstandsrapport

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke kan stenges ved behov, samt lekkasjer og skadeutvikling på rørsystem og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt skifte hovedstoppekran for å sikre tilfredsstillende funksjon. Videre anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av innvendige vannledninger og planlegge utskifting ved påviste svakheter eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist stakeluke på avløpsanlegg, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forholdet innebærer økt risiko for tilstopping, redusert avløpsfunksjon og lekkasjer, samt begrensede muligheter for effektiv rensing og inspeksjon. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledningene, for eksempel ved rørinspeksjon, for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales etablering av stakeluke der dette lar seg gjøre for å forbedre muligheten for vedlikehold og fremtidig kontroll.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme. Bergvarmepumpe er plassert på teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport

🔧 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom i kjeller.



🔧 TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2009



🔧 TG 2 Vannbåren varme

Boligen har radiatorer i tilknytning til bergvarmepumpen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og driftsforstyrrelser i anlegget. Dette kan medføre behov for utbedringer og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av anlegget for å avklare funksjon og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av komponenter ved påviste svakheter eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Tilstandsrapport



TE 1 Vannbåren varme - 2

Viftekonvektor plassert i gang i 1.etasje.



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 bod i kjeller.

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.

1979

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, og mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere behov for etablering av utvendig fuksikring og fornyelse av dreneringen. Tiltak gjennomføres slik at tilfredsstillende bortledning av fukt og varig beskyttelse av grunnmuren oppnås.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmuren. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller svinn i materialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere sprekken for utvikling over tid. Ved behov gjennomføres tetting eller reparasjon av riss og sprekker for å redusere risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling.



TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon i ledningssystemet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på omkringliggende masser og konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, for eksempel ved trykktest eller kamerainspeksjon der dette er mulig. Videre anbefales å planlegge utskifting eller fornyelse av ledningssystemet i forbindelse med fremtidige arbeider eller ved påviste svakheter.

TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på gjennomført sanering. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales nærmere undersøkelser av tanken.

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 befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulv til underkant vindu som overstiger 1,0 meter. Det anbefales å etablere fastmontert inventar som gjør at avstanden ikke overstiger 1,0 meter.

Teglrekkverk på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

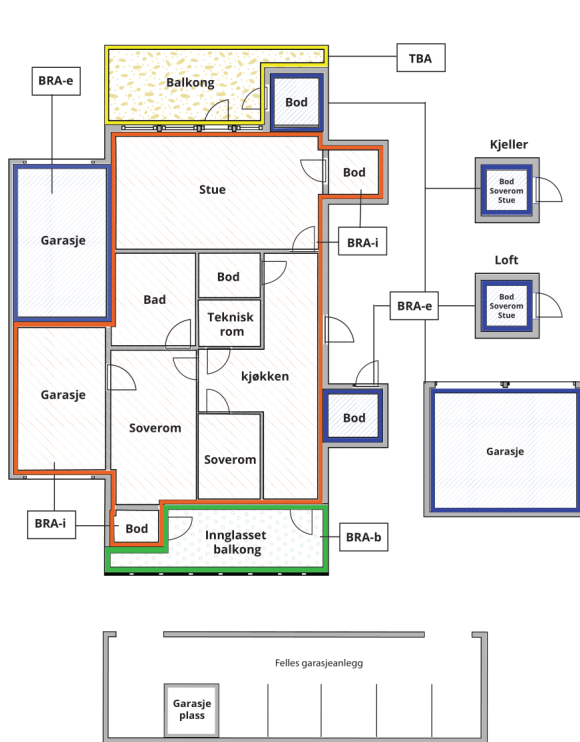
Hva er måleverdig areal?

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	142	23		165	49
Kjeller	134			134	
SUM	276	23			49
SUM BRA	299				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, tv-stue, entré, bad, kjøkken, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom	Garasje	
Kjeller	Gang, gang 2, stue, soverom, entré, bad, kjøkken, bod, bod 2, teknisk rom, soverom 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Magnus Karlstad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1853		0	1292.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bekkesvegegen 98

Hjemmelshaver

Nilssen Hanne Kristin, Samsing Tomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Bekkesvegegen 98, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		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.