

Tilstandsrapport

📍 Kroken 9A , 2318 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 6, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21810-1033

Referansenummer: JG1277

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

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 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: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til sør-øst vendt balkong på 60 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Kjeller har gulvflater i betong og teppe. Veggene har betong/mur og plater. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering med klaffventil på yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Bad kjeller

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilering med klaffventil på yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

Bad hybel

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Avtrekk med kullfilter i platetopp.

Hybel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vegghengt ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvflater i laminat. vegg og himlingsflater i veggplater og takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventil på yttervegg. Det er installert bergvarmepumpe i 2011. Det er to varmtvannstanker i tilknytning til bergvarmepumpen på ca 200 L hver. Vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje med unntak av ett soverom og bad. Kjeller har gulvvarme i stue og bad. Sikringssskap med automatsikringer er plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2007. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

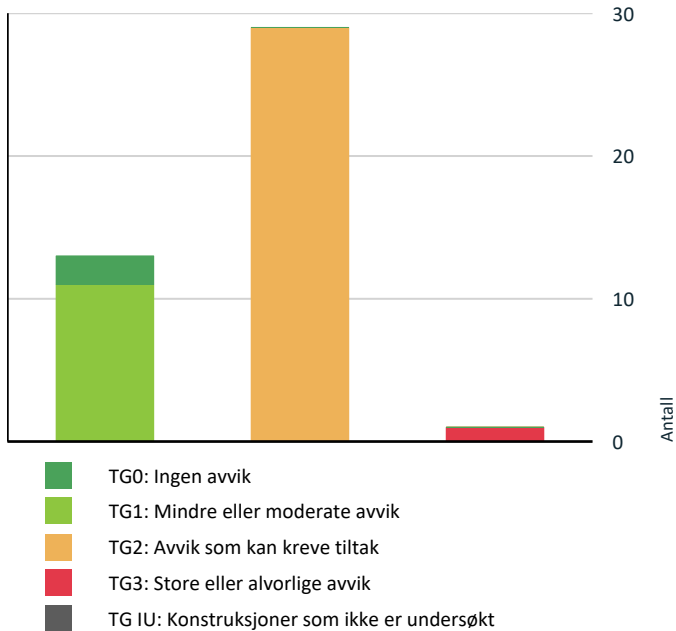
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

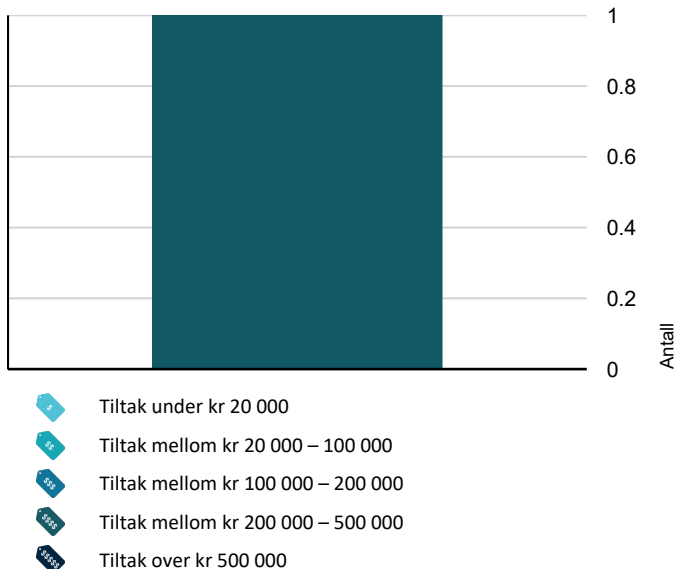
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Hybel > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [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 > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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](#)
- ! Våtrom > Hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Skiftet yttertak, bygde på terrasse og overflater i boligen.
2001	Skiftet alle vinduer og dører.
2001	Etablert hybel.
2002	Bygd garasje.
2003	Oppgradert bad i 1.etasje.
2021	Skiftet kjøkken.
2015	Oppgradert kjøkkeninnredning i hybel.
2011	Oppgradert bad i kjeller.
2011	Etablert bergvarmepumpe.
2025	Oppgradert toalettrom i 1.etasje.
2021	Montert elbil-lader.
2007	Ny drenering og støttemur.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen har passert anbefalt brukstid, og det registreres flere knekte taksteiner på yttertaket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lang brukstid og værpåkjening over tid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og redusert tetthet i takkonstruksjonen, med konsekvens for fuktinntrenging og skadeutvikling i underliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte knekte taksteiner for å opprettholde tilfredsstillende tetthet. Det anbefales samtidig å planlegge utskifting av taktekkingen ved oppgradering eller dersom det registreres ytterligere tegn til svikt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostsprengt nedløpsrør og tegn til lekkasje fra enkelte takrenneskjøter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med frostpåvirkning og slitasje i takvannssystemet. Forholdet innebærer økt risiko for at overvann ikke ledes bort som forutsatt, med konsekvens for fuktpåvirkning på fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte det skadde nedløpsrøret og utbedre utette kjøter i takrennen. Det anbefales samtidig å kontrollere øvrige deler av takvannssystemet for tilsvarende skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Kledning ble skiftet på gavlvegger i 2001 i følge selger.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at kledningen stedvis har lite lufting. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse av kledningskonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for oppfukning og redusert uttørking bak kledningen, med konsekvens for skadeutvikling og redusert levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen i berørte områder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svertesopp på undertaket på kaldtloftet. Kaldtloftet har begrenset ventilering, og inspeksjonen er kun utført fra luke grunnet manglende gangbart gulv, noe som gir et begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig luftutsiftning og fuktpåvirkning i loftsrommet. Forholdet innebærer økt risiko for videre biologisk vekst og skadeutvikling i takkonstruksjonen, med konsekvens for redusert materialtilstand over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsforholdene i boligen bør forbedres for å redusere kondensdannelse. Det anbefales samtidig å gjennomføre nærmere undersøkelser av undertak og tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass fra 2018 mot vest.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sør-øst vendt balkong på 60 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre råteskade i rekkverk på balkongen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og værbelastning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning av treverket, med konsekvens for redusert styrke og levetid på rekkverket.

Det vurderes at søylefundamentene til balkongen kan inneholde asbestholdig materiale. Forholdet innebærer økt risiko for eksponering for asbestfibre dersom materialet bearbeides eller skades, med konsekvens for helsefare ved rivning eller inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet treverk i rekkverket. Det anbefales samtidig å overflatebehandle rekkverket for å redusere videre fuktpåvirkning.

Det anbefales å gjennomføre prøvetaking og analyse for å avklare om materialet inneholder asbest. Det anbefales at eventuell håndtering, sanering eller fjerning utføres av godkjent fagperson dersom asbest påvises.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulv i yttergang, samt gulv og vegger på hovedsoverom ble skiftet i 2023.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvise sprekker og enkelte skader i gulvflater i boligen, samt merkbare nedbøyninger i gulvet i hybelen. Det registreres også bomlyd i fliser i entré i hybelen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i gulvkonstruksjonen og mangelfull heft under flisene. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og skadeutvikling i gulvflatene, med konsekvens for redusert funksjon og overflatetilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen i hybelen for å avklare årsak og omfang. Det anbefales å utbedre skadde gulvflater og feste eller skifte fliser med bomlyd.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres en skjevhet på ca. 25 mm i etasjeskilleren på ett soverom i 1. etasje og ca. 35 mm i kjellerstuen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjoner og ujevnheter i gulvflatene, med konsekvens for redusert funksjon og påvirkning på overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på om skjevhetene utvikler seg over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det registreres økende bevegelser eller ytterligere skjevheter i konstruksjonen. Eventuelle tiltak kan gjennomføres ved behov.



TG.1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Årstall: 1968



TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, er av furu og har teppe. Veggene har betong/mur og plater.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres riss og sprekker i mur i kjeller. Overflatene bærer preg av egeninnsats. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen og utførelse av overflatene. Det er foretatt hulltaking og gjennomført fuktmåling uten at det ble påvist forhøyede verdier. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkutvikling og redusert overflatemessig kvalitet, med konsekvens for behov for vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på om riss og sprekker utvikler seg. Det anbefales å utbedre overflatene ved behov dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår behov for forbedret overflatetilstand.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1968

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse.

Årstall: 1968

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

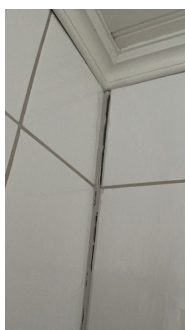
- Det er avvik:

Det registreres sprekker i elastisk fuge i hjørner mot yttervegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt trenger inn bak overflatene og at bakenforliggende membran er skadet, med konsekvens for skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av fuger og bakenforliggende tettesjikt for å avklare omfang og tilstand. Det anbefales å utbedre fuger og skifte eventuelt skadet tettesjikt dersom undersøkelser avdekker svikt.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres bomlyd i flere gulvfliser, sprang mellom fliser og fallforhold som stedvis er mindre enn anbefalt. Det registreres også sprekker i elastiske fuger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og bevegelser i underlaget. Forholdet innebærer økt risiko for at fliser og fuger løsner samt at vann blir stående på gulvet, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre flisgulv og fuger samt etablere tilfredsstillende fall mot sluk. Det anbefales samtidig å kontrollere om forholdet har medført skade på bakenforliggende konstruksjon og skifte skadde materialer ved behov.

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har passert anbefalt brukstid, og rørgjennomføringer er ikke tettet tilstrekkelig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på våtrommet og mangelfull utførelse av detaljer. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre tetting rundt rørgjennomføringer og kontrollere tilstanden på tilhørende tettesjikt. Det anbefales å oppgradere membranen ved rehabilitering av våtrommet eller ved tegn til svikt.



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en avskalling i servant. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje eller støtpåvirkning. Forholdet innebærer redusert overflatemessig kvalitet, med konsekvens for et avvik av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte servant ved behov dersom det er ønskelig med forbedret overflatetilstand.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med klaffventil på yttervegg.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilering av badet. Forholdet innebærer økt risiko for høy luftfuktighet og kondensdannelse, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen mer effektiv ventilasjonsløsning på badet.

1.ETASJE > BAD

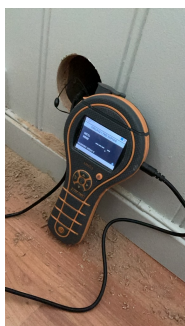
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av panel.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utførelsen av vegg- og himlingsflater på badet bærer preg av ufagmessig og feil utførelse. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av overflatearbeidene. Forholdet innebærer økt risiko for sprekkdannelser, redusert tetthet og skadeutvikling i overflater og tilstøtende konstruksjoner, med konsekvens for fuktpåvirkning dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre vegg- og himlingsflatene på badet for å oppnå tilfredsstillende utførelse og overflatetilstand. Det anbefales samtidig å kontrollere om utførelsen har påvirket konstruksjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

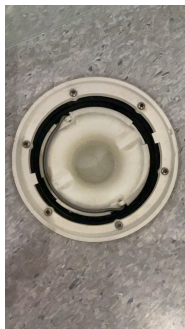
- Det er avvik:

Utførelsen av membran og overflater på badet bærer preg av ufagmessig utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av membran og overflater for å avklare utførelse og tilstand. Det anbefales å utbedre eller oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater dersom undersøkelsene avdekker svikt.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med klaffventil på yttervegg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilering av badet. Forholdet innebærer økt risiko for høy luftfuktighet og kondensdannelse, med konsekvens for fukt påvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen mer effektiv ventilasjonsløsning på badet.

KJELLER > BAD

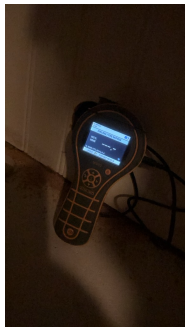
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



HYBEL > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Overflater og membran på badet har høy alder. Sluket er isolert inne i dusjsonen, det registreres riss i flisfuger i dusjsonen, og ventilasjonsløsningen er mangelfull. Utførelsen av badet bærer ikke preg av god fagmessig utførelse. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og mangelfull utførelse av våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling i konstruksjonen, med konsekvens for redusert funksjon og økt sannsynlighet for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommet for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HYBEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert dampsperre i vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere utførelse av veggkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for kondensdannelse og redusert uttørking i konstruksjonen, med konsekvens for fuktpåvirkning og mulig skadeutvikling i veggen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en oppgradering av våtrommet anbefales det å fjerne dampsperre.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk med kullfilter i platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

kjøkkenventilator kun har kullfilter og ikke avtrekk til det fri. Forholdet vurderes å ha sammenheng med valgt ventilasjonsløsning på kjøkkenet. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt og os fra matlaging ikke fjernes tilstrekkelig, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri dersom dette lar seg gjøre.

Tilstandsrapport



HYBEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader og nedbøying i gulvflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller svekkelser i gulvkonstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og skadeutvikling, med konsekvens for redusert funksjon og overflatetilstand i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadde gulvflater og eventuelle underliggende konstruksjoner ved behov.

HYBEL > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket er avsluttet inne på kjøkkenet. Forholdet innebærer økt risiko for at fukt og os fra matlaging ikke fjernes tilstrekkelig, med konsekvens for kondensdannelse og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri dersom dette lar seg gjøre.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvflater i laminat. vegg og himlingsflater i veggplater og takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Vegghengt toalett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er kun ventilering av toalettrommet via spalteventil i vindu, og det er ikke registrert avrenning fra innebygget sisterner. Forholdet innebærer økt risiko for at eventuell lekkasje fra sisternen ikke oppdages, med konsekvens for skjult fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk som gir bedre luftutskiftning i toalettrommet. Det anbefales samtidig å etablere synlig avrenning eller annen lekkasjesikring fra innebygget sisterner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres irr på vannrør til varmtvannsbereder. Enkelte vannrør har samtidig nådd en alder som tilsier at skader kan oppstå. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring og fuktpåvirkning på rørinstallasjonene. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, med konsekvens for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere rørene nærmere for å avklare omfanget av korrosjon og eventuelle begynnende lekkasjer. Det anbefales å skifte berørte rør og øvrige eldre vannrør ved behov eller i forbindelse med oppgradering av installasjonene.



TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det opplyses at det kan være eldre støpejernsrør i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon i avløpssystemet, med konsekvens for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner dersom svikt oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes støpejernsrør i konstruksjonen og hvilken tilstand disse har. Det anbefales å skifte eventuelle eldre støpejernsrør dersom undersøkelsene avdekker slitasje eller svekket funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventil på yttervegg.

Årstall: 1968



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert bergvarmepumpe i 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker i tilknytning til bergvarmepumpen på ca 200 L hver.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den eldste varmtvannsberederen er over 20 år, og det registreres irr på en kobling. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet utvikler seg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å skifte den eldste varmtvannsberederen og utbedre korrodert kobling. Det anbefales samtidig å kontrollere øvrige tilkoblinger og rør i området.



! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje med unntak av ett soverom og bad. Kjeller har gulvvarme i stue og bad.

Årstall: 1968



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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1969

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med bakgrunn i kabel som ikke er tilstrekkelig festet anbefales det å gjennomføre en el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1968

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig fuktsperre er ikke festet tilstrekkelig mot grunnmur og har nådd en alder hvor svikt eller lekkasjer kan oppstå. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utførelse og lang brukstid på fuktsikringen. Forholdet innebærer økt risiko for at vann og fukt trenger inn mot grunnmuren, med konsekvens for fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å feste og avslutte fuktsperren tilfredsstillende mot grunnmuren. Det anbefales samtidig å skifte fuktsperren dersom tilstanden tilsier at den ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss og sprekker i grunnmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrenging, med konsekvens for redusert bestandighet i grunnmuren over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på om riss og sprekker utvikler seg. Det anbefales å utbedre sprekkeene dersom det registreres økende bevegelser eller tegn til fuktpåvirkning.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i forstøtningsmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med jordtrykk eller bevegelser i grunnen. Forholdet innebærer økt risiko for videre deformasjon og redusert stabilitet i muren, med konsekvens for svekket funksjon og mulig påvirkning på tilstøtende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på om skjevheten utvikler seg over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og utbedre eller stabilisere muren dersom det registreres økende bevegelser eller redusert stabilitet.

TG 2 Terrengforhold

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis mangelfullt fall fra bygningen. Forholdet innebærer økt risiko for at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmur, med konsekvens for økt fuktbelastning og mulig skadeutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre terrengfallet slik at vann ledes bort fra bygningen.

TG-2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger er nedgravd og skjult, vurdering er derfor basert på alder. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd i ledningene, med konsekvens for vannskader og driftsproblemer på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av ledningenes tilstand, for eksempel ved kamerainspeksjon av avløpsledningene. Det anbefales å skifte ledningene dersom undersøkelsene avdekker svikt eller betydelig slitasje.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper i trappen, og det vurderes at det ikke er etablert brannskiller mellom hybel og hoveddel. Forholdet innebærer økt risiko for fallulykker i trappen og økt risiko for brannspredning mellom boenhetene, med konsekvens for redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å etablere håndløper i trappen for å bedre sikkerheten ved bruk. Det anbefales samtidig å etablere tilfredsstillende brannskille mellom hybel og hoveddel i henhold til gjeldende krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

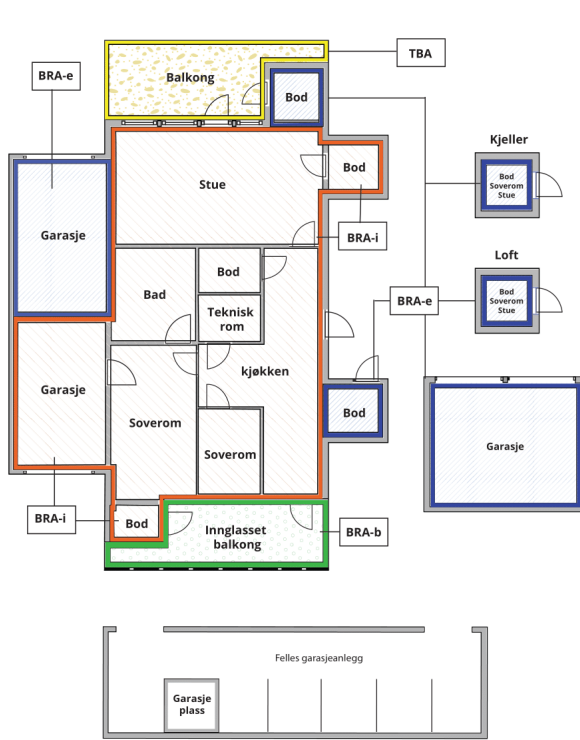
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	141			141	60
Kjeller	78			78	
Hybel	50			50	
SUM	269				60
SUM BRA	269				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, toalettrom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bad, bod, bod 2, kjellerstue		
Hybel	Bad, entré, bad, entré, kjøkken, kjøkken, stue, stue, soverom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	6	134		0	1151.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kroken 9A

Hjemmelshaver

Neegård Lene Skattum, Neegård Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med hybel beliggende i Kroken 9A, 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

2002

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående garasje i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med stående og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Grunnmur i lettklinkerblokker.

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	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	16.04.2026	

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.