

# Tilstandsrapport

📍 Solvangvegen 22J , 2318 HAMAR

📖 HAMAR kommune

# gnr. 1, bnr. 1775

# Andelsnummer 501

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22651-1050

Referansenummer: AG1887

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

# E&K Takst AS

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

## Rapportansvarlig

*Jonas Eikeland*

Jonas Eikeland  
Uavhengig Takstingeniør  
jonas@ek-takst.no  
924 82 613



E & K T A K S T

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Utvendige fasader av murverk og fasadeplater. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av himlinger i malte flater. Vegger med malte tapetserte flater, og gulvflater belagt med parkett. Leiligheten har etasjeskille i betong. Innvendige dører i glatt utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er fra Norema. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og malte tapetserte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap som i tillegg styrer mekanisk avtrekksventilasjon i leiligheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bod. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, bod og kjøkken og tilluftsventiler på yttervegger. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

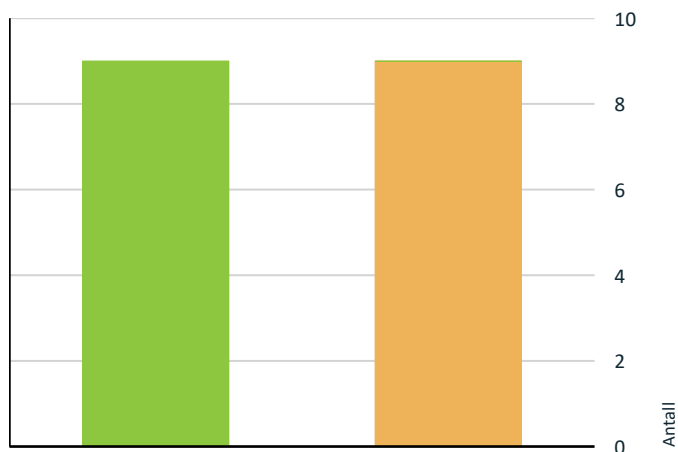
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [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](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selv om leiligheten er en del av et borettslag, er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten når de har direkte tilknytning til leiligheten eller kan ha betydning for leilighetens tekniske tilstand. Dette gjelder blant annet forhold ved balkong, ytterdør/svalgang og felles tekniske anlegg. Rapporten beskriver registrert teknisk tilstand og risiko, men tar ikke endelig stilling til om vedlikeholds- eller utbedringsansvar ligger hos andelseier eller borettslag. Normalt vil vedlikeholds- og utbedringskostnader for utvendige forhold og felles bygningsdeler kunne ligge hos borettslaget, men nøyaktig ansvarsfordeling er ikke vurdert i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

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



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om tidligere fuktinntrengning ved entrédør fra svalgang, og at dette har hatt sammenheng med utetthet i membran/tetteløsning ved døren. Det er utført enkel lokal reparasjon på utsiden i regi av borettslaget, og det er opplyst at det ikke har kommet inn fukt etter dette. Det ble utført fuktsøk på innsiden ved døren uten å registrere forhøyede fuktverdier. Forholdet medfører likevel usikkerhet rundt tidligere fuktbelastning og varigheten av den lokale reparasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført reparasjon, dersom dette finnes. Området ved entrédøren bør følges opp ved nedbør/snøsmelting, og ytterligere utbedring bør utføres dersom det registreres nye tegn til fuktinntrengning.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 13 m<sup>2</sup>. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Balkongen har utebelysning. Gulvflater er belagt med fliser.

### Vurdering av avvik:

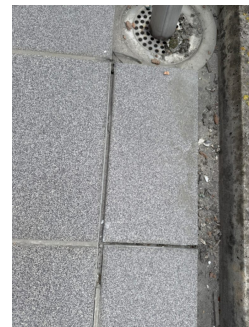
- Det er avvik:

Det er registrert riss i flisfuger og bom i enkelte fliser på balkong. Det er også registrert riss i betongdekke og tegn til at rekkverket har beveget seg noe fra ytterveggen. Forholdene indikerer bevegelser og svekkelser i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for videre oppsprekking, frostsprengning og fuktinntrengning i balkongkonstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadde/manglende fuger bør utbedres. Fliser med bomlyd bør følges opp og utbedres dersom de løsner eller skadeutviklingen øker. Riss i betongdekke og forhold ved rekkverksinnfesting bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet andre steder. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

### Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte tapetserte flater.

Gulv: Parkett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Basert på alder så vurderes innvendige overflater i hovedsak som funksjonelle med normal bruksslitasje. TG2 er satt med bakgrunn i at det ved entrédør er registrert fuktskadet parkett og svelleskader i MDF-utforing. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere fuktinntrengning ved entrédøren, se eget punkt om dører. Fuktskadene medfører redusert overflatekvalitet lokalt og økt risiko for videre skadeutvikling dersom området på nytt blir utsatt for fukt. Forholdet er lokalt ved entrédør. Det er opplyst at tidligere fuktinntrengning skyldes forhold ved ytterdør/svalgang, og at borettslaget har vært involvert i utbedring på utsiden. Endelig ansvarsfordeling for eventuelle tiltak er ikke vurdert i rapporten.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Skadet parkett og MDF-utforing ved entrédør bør utbedres eller skiftes lokalt. Videre tiltak bør ses i sammenheng med tidligere utført reparasjon ved entrédøren og eventuell ny fuktinntrengning.



## TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskille i betong. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



## TG1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i glatt utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Dør til soverom ved entré tar i terskel og har behov for justering, årsak er ikke kjent..

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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



### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn anbefalt referansenivå. Forholdene medfører økt risiko for at fliser løsner over tid, og redusert sikkerhet for at vannslø ledes effektivt til sluk dersom gulvet utsettes for direkte vannbelastning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bomlyd bør følges opp og utbedres dersom de løsner eller skadeutviklingen øker. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes som risikoreducerende tiltak, da dette begrenser vannbelastningen på gulvet.

### 5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overgang mellom sluk og membran/tettesjikt er ikke mulig å verifisere på grunn av sluktypen. Dette gir usikkerhet rundt tettheten i en kritisk del av våtrommet. Forholdet medfører økt risiko for svekket tetthet rundt sluk og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder og usikkerhet rundt overgang mellom sluk og membran/tettesjikt bør det påregnes behov for oppgradering ved videre bruk over tid eller ved endret bruksmønster. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes som risikoreducerende tiltak, da dette begrenser vannbelastningen på gulv og slukløsning.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Dersom det oppstår lekkasje fra sisternen, kan vann bli liggende skjult i konstruksjonen før det blir oppdaget. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Alternativt bør sisternen bygges om til en løsning med dokumentert lekkasjesikring.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert liten effekt i avtrekket på badet ved enkel papirtest. Det er derfor usikkert om avtrekket fungerer som tiltenkt. Det ble ikke registrert synlige tegn til negativ påvirkning i rommet ved befaring, men redusert avtrekk i våtrom medfører økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader over tid. Forholdet må ses i sammenheng med boligens ventilasjonsløsning, se eget punkt om ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

Ventilasjonsanlegget bør undersøkes av ventilasjonstekniker, med måling av luftmengder for å avklare om avtrekket fra badet har tilfredsstillende funksjon. Eventuelle avvik bør utbedres i tråd med anbefaling fra ventilasjonstekniker.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i konstruksjonen i soverom tilstøtende badet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 37,2 prosent, ved 21,4 celsius.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen er fra Norema. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og malte tapetserte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator i overskap som i tillegg styrer mekanisk avtrekksventilasjon i leiligheten. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Synlige vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bod.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ubrukte utstansinger i bunnen av fordelerskap for vannledninger, forseglet med et tapelignende materiale på undersiden. Løsningen fremstår som vanlig utførelse fra oppføringstidspunktet, men vurderes som lite varig. Ved en eventuell drypplekkasje er det risiko for at vann ikke ledes synlig ut via skapets drenerør, men i stedet svekker forseglingen og drypper ut i veggkonstruksjonen. Det er også registrert at stoppekran for kaldtvann ikke stenger helt, noe som gir redusert mulighet for sikker avstenging av vann ved lekkasje eller vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubrukte utstansinger i fordelerskapet bør tettes med egnet og varig løsning tilpasset skapet. Stoppekran for kaldtvann bør utbedres eller skiftes av rørlegger.



## TG.1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.



## TG.2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, bod og kjøkken og tilluftsventiler på yttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lite trekk i avtrekk på bad og bod. Ved oppstart av kjøkkenventilator blåser det luft inn fra avtrekk på bad og bod. Dette tyder på ubalanse i ventilasjonsanlegget og/eller mangelfull avtrekksfunksjon. Det ble ikke opplyst om eller registrert synlige følgeskader ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for redusert luftutskifting, luktoverføring, høy luftfuktighet og kondens over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør undersøkes av ventilasjonstekniker, med måling av luftmengder og kontroll av anleggets funksjon. Eventuelle avvik bør utbedres i tråd med anbefaling fra ventilasjonstekniker. Selger informerer om at forholdet er meldt til borettslaget/styret for videre oppfølging.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.



## 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 forenklede 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

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Leiligheten har i hovedsak skjult 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.

**2006**

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

**Ukjent Kjenner ikke til hva som har blitt utført av tidligere eiere.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Skiftet takplamper.**

# Tilstandsrapport

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?

**Ja Det foreligger kontrollrapport fra 2010.**

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 sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er i tillegg registrert løs stikkontakt i lysarmatur på bad. Forholdene gir usikkerhet rundt utførelse og tilstand på det elektriske anlegget, og løs stikkontakt i våtrom medfører økt risiko for varmgang, berøringsfare og funksjonssvikt.**

## Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Eventuelle avvik bør utbedres av fagkyndig.



## 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 befaringsstidpunktet. 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.

# Tilstandsrapport

Rekkverk på balkong er målt til ca. 1,0 m. Dette er lavere enn dagens krav/referansenivå på 1,2 m. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis krav om retting, men gir lavere personsikkerhet enn dagens krav/referansenivå og medfører økt risiko for fallulykker. For å oppnå sikkerhetsnivå tilsvarende dagens krav/referansenivå bør rekkverket forhøyes eller sikres.

# 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
5. Etasje	71			71	13
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>6</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	
5. Etasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1775		0	1059 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Solvangvegen 22J

### Hjemmelshaver

Børstad Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988921971			Sand Andrea

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

501

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelsleilighet tilhørende Børstad Borettslag beliggende i Solvangvegen 22J, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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