

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skappels gate 1A , 2317 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 146

 Andelsnummer 1117

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1973

Referansenummer: PP1327

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med papp -og/eller folie. Del med metallplater.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Yttervegger av støpt betong/porebetong og trekonstruksjoner.
Trekonstruksjonene isolert med mineralull.
Utvendige fasade av malt murpuss.

Pulttakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2012.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malt tapet, malt panel og malt strietapet.
Større deler av overflatene er overflatebehandlet i 2023. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med folierte takessplater.

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboleilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Utført i regi av borettslaget.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2008. Ukjent type.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for

oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, rustfri kum og del med glassdører.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer.
Varmekabler i baderomsgulv.

Porttelefon.
Brannslukningsapparat fra 2009. Kontrollert i 2020.
Montert røykvarsler.
Skyvedørsgarderobe.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Montert strømmåler i 2018.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.
Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med fyllmasser.
Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

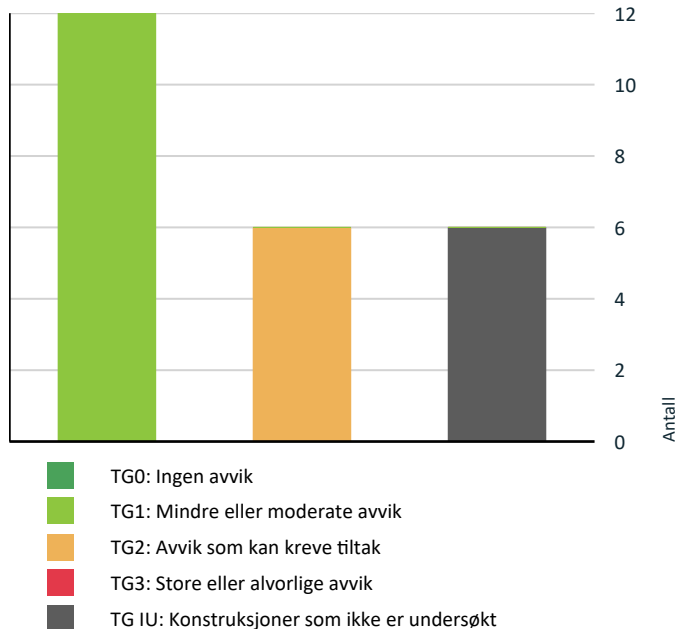
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble fullstendig besiktiget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Kjøkken > Leiligheten i 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leiligheten i 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Andelseier bor i leiligheten.

Standard

Leilighet med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.
Utført innvendige oppgraderinger av overflater, bad og kjøkken etter byggeåret. Badet ble modernisert i 2021 i regi av borettslaget.

Vedlikehold

Greit ivaretatt leilighet.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Utført i regi av borettslaget. Ingen dokumentasjon.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med papp -og/eller folie. Del med metallplater. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av støpt betong/porebetong og trekonstruksjoner. Trekonstruksjonene isolert med mineralull. Utvendige fasade av malt murpuss.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkkonstruksjon.
Sperretakkkonstruksjon. Bordet undertak.

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2012.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten.

INNENDIG

Overflater

Gulvflater med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler overgangslist til terskel til soverom.
Det er påvist fuktsvelling i skjøter til laminatgulv i stue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Skruehull i gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsvelling i skjøter på laminatgulvet bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktopptak og forringelse av gulvets levetid.
Skruehull i gulvet bør tettes for å unngå ytterligere slitasje.

Overflater - 2

Overflater med malt tapet, malt panel og malt strietapet.
Større deler av overflatene er overflatebehandlet i 2023. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med folierte takessplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 2,5 cm i stue/kjøkken/entré

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Utført i regi av borettslaget. Ingen dokumentasjon.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynligheten at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning fra 2008. Ukjent type.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, rustfri kum og del med glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dårlig festet skapdør under kum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapdøren under kum bør festes forsvarlig for å unngå ytterligere skade eller funksjonssvikt. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og risiko for at døren faller av, noe som kan medføre skade på innredningen.

LEILIGHETEN I 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten varmes opp med radiatorer.

Varmekabler i baderomsgulv.

TG IU Andre installasjoner

Porttelefon.

Brannslukningsapparat fra 2009. Kontrollert i 2020.

Montert røykvarsler.

Skyvedørsgarderobe.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.

Montert strømmåler i 2018.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.

Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget:
Nei

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)?
Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Montering av strømmåler. Samsvarserklæring fra 2018 i el.skap.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på montering av
automatsikringer.**

Inntak og sikringsskap

3. 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



Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med fyllmasser.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

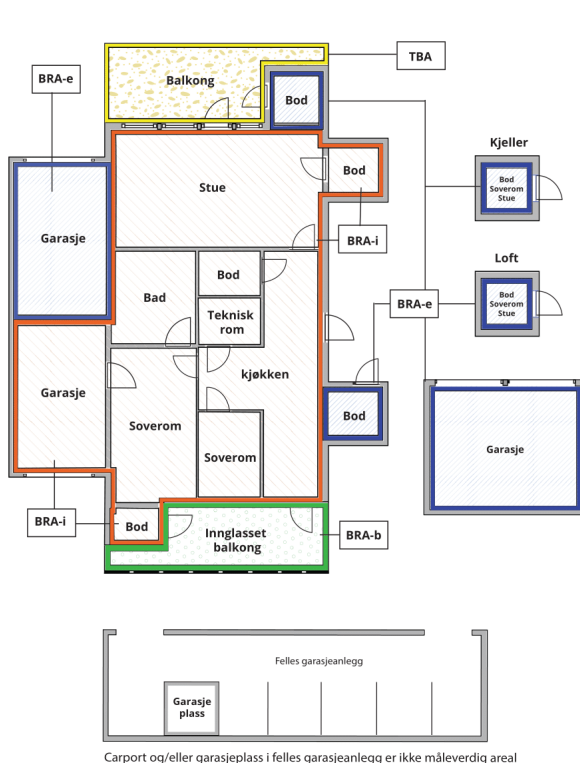
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
Leiligheten i 1.etasje	58			58	
Loft		2		2	
SUM	58	5			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 1.etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller og loft er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023.

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Hannah Skjolden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	146		0	2025.2 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Skappels gate 1A

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmel til andel: Hannah Skjolden

1/2 Hjemmel til andel: Sondre Lundon Dahl

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950178248		Solibo AS	Hannah Skjolden og Sondre Lundon Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1117	34 020 31.12.2025	349 750 31.12.2025

Kommentar

Økonomiske opplysninger om leiligheten: Felleskostnader kr 4.098,- pr. md. Kabel-TV/Internett kr 584,- pr. md. Trappevask kr 130,- pr. md. Akonto oppvarming kr 760,- pr. md. Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.572,- pr. md.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	7 200
Omløpsmidler:	3 870 242	Samlet innskuddskapital:	412 000
Kortsiktig gjeld (-)	- 451 810	Langsiktig gjeld (+):	+ 33 789 081
Disponible midler:	3 418 432	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	34 201 081

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende i Hamar sentrum.
Boligområdet med leiligheter.
Sentral beliggenhet.
Kort vei til forretninger, kulturhuset, dagligvarebutikk og Mjøsa.

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei til kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Asfalterte veger ved bygget.

Forsikring

Selskap

Fremtind Forsikring AS

Avtalenr

25969294

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Årsregnskap	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

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 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.