

Tilstandsrapport

📍 Solhellinga 43C , 2315 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 4224

Andelsnummer 43403

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1004

Referansenummer: DQ1098

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

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 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

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus Yttervegger av trekonstruksjoner. oppført med grunnmur av betong. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner. Taktekking er ikke verifisert. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger med malt panel. Veggflater av veggplater, malt panel, malte flater, lasert panel og tapetserte flater. Gulvflater av laminatgulv, vinylgulv, malt betong, teppefliser og fliser. Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjelleretasjen øvrige etasjeskiller er utført med bjelkelag av treverk. Skorstein fra byggeår. Det er montert vedovn i stue og innredet kjellerrom. Åpen trapp av lakkert tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av lakkert tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i glatt utførelse og en profilert dør med glassfelter fra forskjellige årstall. Plassbygde dører i enkelt utførelse fra byggeår i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggflater av malt mur og delevegger i åpen trekonstruksjon. Himlingsflater av panel. Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask med armatur. Plassbygde reoler. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert på betongsokkel. Det er naturlig ventilering via klappventil på yttervegg.

Bad

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med vinylgulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel og malte tapetserte flater. Malte fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plastrør (rør-i-rør system). Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsbereder på 194L (fra 2022) plassert i

vaskekjeller. Luft til luft varmepumpe plassert i stue. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1975. Bygningen har betonggrunnmur. Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

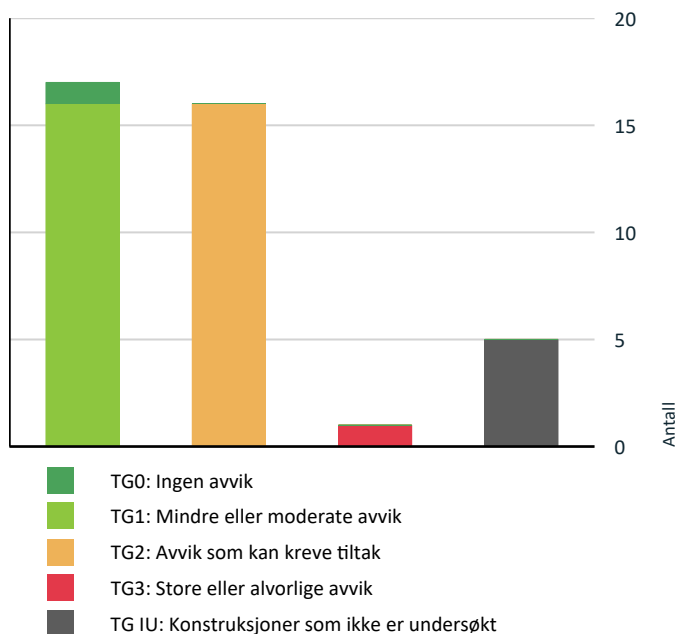
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

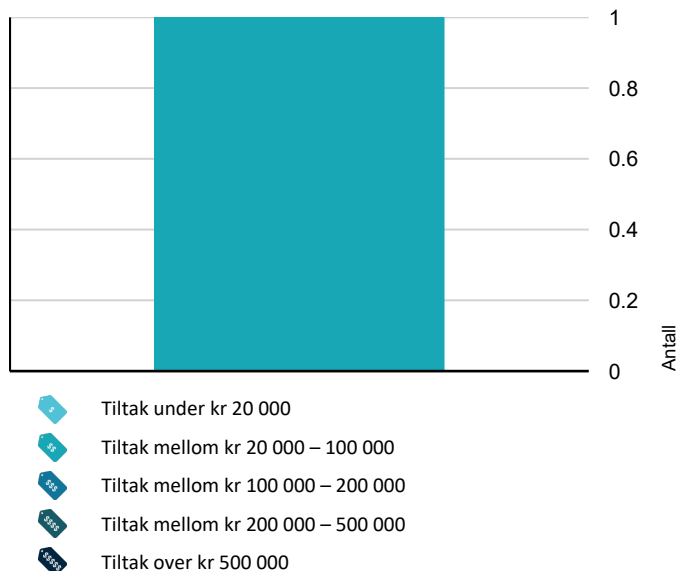
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selv om boligen er en del av ett borettslag så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet boligen. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av for eksempel utvendige forhold og skjulte bygningsdeler tilfalle borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten. Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1975

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

ukjent alder, materialtype og snødekt.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking var snødekt befaringsdagen, og det var ikke mulig å verifisere materialtype, utførelse eller alder. Forholdet gir begrenset kontrollgrunnlag, og eventuelle slitasjer, skader eller svakheter i takkingen kan ikke vurderes. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at skjulte feil eller skader i taktekingen ikke avdekkes i tide, med påfølgende risiko for skadeutvikling på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taktekking bør kontrolleres når snøforholdene tillater visuell inspeksjon. En slik kontroll vil gi grunnlag for å fastslå materialtype, tilstand og restlevetid, samt eventuelt behov for vedlikehold eller utbedring.



Taktekking var snødekt befaringsdagen

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist lufting bak utvendig kledning, noe som er vanlig for byggeperioden, men som avviker fra dagens anbefalte løsninger. Det er ved befaringsdag ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, råteskader eller annen negativ påvirkning på kledning eller tilstøtende konstruksjoner. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert uttørkingsevne bak kledningen, med påfølgende risiko for skadeutvikling på kledning og veggkonstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp over tid med jevnlig visuell kontroll, særlig med tanke på fuktpåvirkning, misfarging eller begynnende råteskader. Ved senere utskifting av kledning anbefales etablering av luftet løsning i tråd med dagens praksis.



Boligen er kledd med stående trekledning.



Det er ikke etablert lufting bak kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen er oppført med lukket pulttakskonstruksjon. Utvendig takflate ble ikke inspisert grunnet hensyn til personsikkerhet og snødekt tak ved befaringsdag. Innvendig inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater er utført, uten at det ble registrert tegn eller symptomer på avvik med takkonstruksjonen på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

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

Ett vindu på soverom tar i karm ved åpning og lukking. Det anbefales justering og vedlikehold av beslag og mekanismer på det aktuelle vinduet. Øvrige vinduer fremstår med normal funksjon ved befaringsdag.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Soveromsvindu tar i karm ved åpning/lukking.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdører med karmmer av tre, og to-lags glass.

Basert på datomerking i glass så er entrédør og balkongdør på soverom fra 1994, og balkongdør (skyvedør) i stue er fra 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédøren har tegn til utvendig slitasje. Entrédør og en balkongdør er fra 1994, og glassfeltene har nådd en alder som tilsier at økt risiko for punktering av glass bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassfelt og dører bør kontrolleres jevnlig. Ved videre bruk anbefales normalt vedlikehold av dørene, og utskifting av entrédør og balkongdør når slitasje eller skader tilsier det.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nord-vestvendt terrasse på 17 m2. terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning, markise, terrassevarmer og utvendig stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen var dekket av snø ved befaring, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere overflater, konstruksjon eller eventuelle skader. Forholdet gir begrenset kontrollgrunnlag, og skjult slitasje/skader kan ikke utelukkes. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle skader ikke avdekkes i tide, med påfølgende risiko for skadeutvikling på terrassen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen bør kontrolleres når snøforholdene tillater visuell inspeksjon. En slik kontroll vil gi grunnlag for å vurdere tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedring.



Snødekt terrasse.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra soverom til nord-vestvendt balkong på 6 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og treverk. Gulvflater av malt betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen var dekket av snø ved befaring, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere overflater, konstruksjon eller eventuelle skader. Forholdet gir begrenset kontrollgrunnlag, og skjult slitasje/skader kan ikke utelukkes. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle skader ikke avdekkes i tide, med påfølgende risiko for skadeutvikling på terrassen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongen bør kontrolleres når snøforholdene tillater visuell inspeksjon. En slik kontroll vil gi grunnlag for å vurdere tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedring.



Snødekt balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. 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: Malt panel

Vegger: Veggplater, malt panel, malte flater, lasert panel og tapetserte flater.

Gulv: Laminatgulv, vinylgulv, teppefliser og fliser.

Overflatene er fra forskjellige årstall, store deler av boligen har blitt overflatebehandlet og det har blitt lagt nye vinylgulv i gang, stue og kjøkken i 2025/2026. Basert på alder fremstår overflatene som funksjonelle, med normal bruksslitasje og noe knirk i enkelte gulvflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunnen i kjelleretasjen øvrige etasjeskiller er utført med bjelkelag av treverk. Kontroll av etasjeskiller utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokalt nivåavvik på ca. 12 mm over 2 meter på soverom, samt et samlet nivåavvik på ca. 19 mm i stue. Det er i tillegg registrert knirk i gulv i flere rom i både 1. og 2. etasje. Forholdene vurderes å være påregnelige ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet (byggeår 1975). Risikoen er i hovedsak knyttet til redusert brukskomfort, og det er ikke registrert forhold som indikerer pågående skadeutvikling i etasjeskillene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan normalt aksepteres ved fortsatt bruk. Det anbefales å følge utviklingen over tid, og eventuelle tiltak kan vurderes dersom skjevheter eller knirk oppleves sjenerende eller forverres.

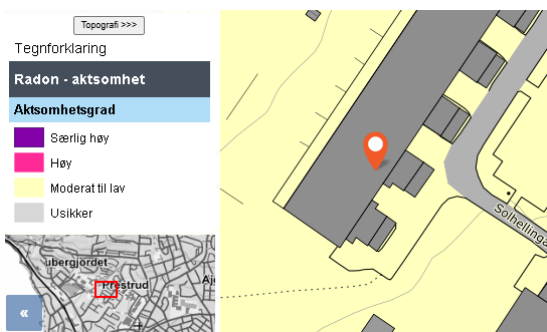
Tilstandsrapport



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

TE 1 Radon

Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft. Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Boligen er oppført før det ble innført krav om tiltak for å forebygge forekomst av radon i boliger. Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverd



Kartutsnitt - NGU Radonkart

TE 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert vedovn i stue og innredet kjellerrom.



Vedovn i innredet rom.



Vedovn i stue.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvflater av synlig malt betong og teppefliser. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt i utlektet veggkonstruksjon og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i innredet rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,1.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

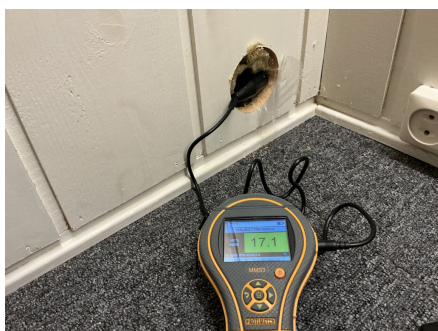
- Det er avvik:

Ved hulltakting og fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon ble det målt forhøyet fuktverdi på ca. 17,1 vektprosent i bunnsvill. Veggkonstruksjoner under terreng er oppført med innvendig dampsperre og forhudningspapp, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet (1975), men som gir begrensede uttørkingsmuligheter. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning med påfølgende risiko for skadeutvikling på bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør følges opp med videre fuktovervåking og jevnlig kontroll av konstruksjonen. Ved vedvarende forhøyede fuktverdier anbefales tiltak for å bedre uttørkingsforholdene, for eksempel gjennom forbedret ventilasjon eller fuktreduserende tiltak tilpasset kjellerens bruk.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp av lakkert tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av lakkert tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrappen har åpninger over ca. 10 cm både mellom trinn og i rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i kjellertrappen samt i trapp mellom 1. og 2. etasje. Forholdene avviker fra dagens sikkerhetsnivå. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i kjellertrapp bør reduseres til et sikrere nivå, og det anbefales å etablere håndløper på vegg i begge trapper. Dette vil bedre sikkerheten ved bruk av trappene.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i glatt utførelse og en profilert dør med glassfelter fra forskjellige årstall. Plassbygde dører i enkelt utførelse fra byggeår i kjeller. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Enkelte dører henger i karm /terskel og vedlikehold i form justering av dørene anbefales. Det ble ikke avdekket tegn til avvik.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater av malt mur og delevegger i åpen trekonstruksjon. Himlingsflater av panel.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss i synlig betonggulv på våtrom. Risset vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og/eller uttørking av betongen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at rissene kan fungere som vannvei ved fuktbelastning, med påfølgende risiko for skadeutvikling i gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. Ved økt fuktbelastning eller videre utvikling av riss anbefales tetting eller overflatebehandling som reduserer risiko for vanninntrengning, alternativt oppgradering av gulvkonstruksjonen.



Det registreres riss i betonggulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er en vaskekjeller fra 1975. Det er etablert eldre soilsluk, og det er ikke påvist tettesjikt på gulv- og veggflater, noe som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet. Løsningen avviker fra dagens krav og gir begrenset beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom forholdet forblir uendret, er det høy risiko for fuktpåvirkning med påfølgende skadeutvikling på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av rommet med vannbelastning medfører høy risiko for fuktskader. Full oppgradering av vaskekjelleren med nytt sluk og etablert tettesjikt på gulv og vegger anbefales for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående vaskeromsinnredning med benkeplate av laminat. Vegghengt utslagsvask med armatur. Plassbygde reoler. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert på betongsokkel.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via klappventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskekjelleren har kun naturlig ventilasjon, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Løsningen gir begrenset luftutskifting ved fuktbelastning. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at fukt ikke tørker tilstrekkelig ut, med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsforholdene bør forbedres for å sikre bedre uttørring ved bruk, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk eller annen egnet løsning tilpasset rommets bruk.



Klappventil for naturlig ventilasjon av rommet.

KJELLER > VASKEROM

🔧 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det er utført en fuktmåling i bunnsvill i åpen veggkonstruksjon, det ble ikke registrert forhøyde verdier (fuktmåling 7,9 vektprosent).



Fuktmåling i bunnsvill i delevegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Selger opplyser at rommet er oppgradert i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gliper i elastiske fuger, samt svertesopp i fugene. Det er også observert trapping i fuger, noe som indikerer ufagmessig utførelse. Forholdene gir redusert tetthet i overgangene. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktinntrengning bak overflater, med påfølgende risiko for skadeutvikling på vegg- og himlingskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elastiske fuger bør fornyes med korrekt utførelse og tilpasset fugemateriale. Overflater og overganger anbefales kontrollert nærmere, og det bør vurderes å innhente dokumentasjon på våtromsarbeidene eller gjennomføre supplerende undersøkelser for å avklare utførelse og fuktsikring.



Fuger/fliser trapper i hjørne.



Gliper i elastiske fuger.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsgulvet har mindre fall enn anbefalt. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til ca. 23 mm, og gulvet er tilnærmet flatt fra toalett til dør. Utførelse av membran og løsning ved dør er ikke dokumentert. Det er innmurt badekar, og utførelse ved røroppstikk i gulv kan ikke verifiseres, herunder om det er benyttet mansjetter, da området er lite tilgjengelig. Det er i tillegg registrert løs elastisk fuge i overgang gulv/vegg. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for fuktbelastning utenfor våtsone og skadeutvikling på gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bruk av rommet med vannbelastning på gulvet innebærer økt risiko for fuktskader. Det anbefales å begrense vannpåvirkning på gulvet og etablere automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved dør som risikoreducerende tiltak. På sikt anbefales utbedring som sikrer korrekt fall mot sluk og tette, dokumenterte løsninger ved dør, røroppstikk og overgang gulv/vegg.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluktypen er utført slik at det ved visuell kontroll ikke kan kontrolleres om overgangen mellom sluk og membran er korrekt utført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan sluk, membran og tettesjikt er etablert. Forholdet gir begrenset grunnlag for å kontrollere utførelsen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle svakheter i sluk- og membranløsningen ikke avdekkes, med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i gulvkonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon som viser korrekt utførelse av sluk- og membranløsning. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av slukløsningen, for eksempel ved demontering av klemring, for å avklare utførelsen og sikre at overgangen mellom sluk og membran er tett.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengte skap ved speil. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert drensspalte fra innebygd toalettsisterne, og sisternen er ikke utstyrt med sealingbag. Løsningen gir begrenset mulighet for å lede eventuelt lekkasjevann ut i rommet og for tidlig varsling av lekkasje. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for skjult lekkasje med påfølgende risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på vegg- og gulvkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk uten tiltak innebærer økt risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales å etablere drensspalte fra sisternen.

Tilstandsrapport



Ingen drensspalte fra innebygd sisterner.



Innebygd sisterner har ikke sealinbag.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra badersvifte.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med vinylgulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel og malte tapetserte flater. Malte fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i overskap. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vanninstallasjonen består av kobberør fra byggeår, og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Det er også etablert nyere vannrør av plast (rør-i-rør) fra ca. 2020. Det er ikke påvist tilgjengelige koblinger eller samlestokk for rør-i-rør-anlegget. Manglende tilgjengelighet gir begrenset mulighet for kontroll og tidlig avdekking av eventuelle lekkasjer. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer som kan utvikle seg skjult, med påfølgende risiko for skadeutvikling på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanninstallasjonene bør følges opp med jevnlig kontroll. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper i tilknytning til overgang mellom kobberør og rør-i-rør som risikoreducerende tiltak. Ved senere ombygging eller utskifting anbefales å sikre at samlestokk og koblinger er lett tilgjengelige.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrørene er fra byggeår og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Løsningen er typisk for byggeperioden. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for lekkasjer eller redusert funksjon, med påfølgende risiko for skadeutvikling på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsinstallasjonene bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved ombygging eller utskifting anbefales oppgradering til tidsriktige materialer og løsninger.



Stakeluke er plassert i vaskekjeller.

Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ved befaring ikke avdekket symptomer på mangelfull ventilasjon. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194L (fra 2022) plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller vedlikehold på varmepumpen. Manglende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere drifts- og vedlikeholdshistorikk. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for redusert funksjon og uoppdagede feil over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen i tråd med produsentens anbefalinger, og sikre at service og vedlikehold dokumenteres videre.



TG 2 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 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.

Sikringsskap med automatsikringer. 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

Tilstandsrapport

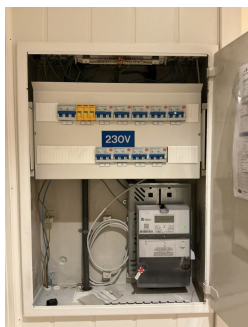
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider utført i løpet av selgers eierskap er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og forrige eier opplyste om det samme i sitt egenerklæringsskjema.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæringer på utførte arbeider i perioden 2021-2025. Det mangler dokumentasjon på arbeider som er utført mello 1999-2021.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på manglende dokumentasjon på arbeider som er utført mello 1999-2021 så anbefales det at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll av anlegget.



📌 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeår. Det kan ikke verifiseres at det er etablert grunnmursplast. Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng, noe som vurderes å ha sammenheng med dreneringens alder og utførelse. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for videre fuktpåvirkning med påfølgende risiko for skadeutvikling på grunnmur, veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør følges opp med jevnlig kontroll av fuktforholdene i rom under terreng. Ved vedvarende forhøyede fuktverdier anbefales tiltak som reduserer fuktbelastningen, og på sikt vurderes oppgradering av drenering og fuktsikring tilpasset byggets forutsetninger.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur.

Hoveddelen av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser fra utsiden grunnet tilstøtende bygningsdeler (terrasse, inngangsparti og bod). Fra innsiden er deler av grunnmuren ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av lagret innbo, og én vegg er kledd med panel. Forholdet gir begrenset kontrollgrunnlag. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle skader eller fuktforhold i grunnmuren ikke avdekkes. Grunnmuren bør kontrolleres nærmere når tilkomst fra utsiden og innsiden blir mulig, for å gi bedre grunnlag for vurdering av tilstand og eventuelle tiltak.

Terrengforhold

Tomten var snødekt befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforholdene var snødekt ved befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere fallforhold og overflateavrenning rundt boligen. Det er i tillegg bygningsdeler plassert inntil grunnmuren, noe som begrenser innsyn og kontroll. Forholdene gir begrenset kontrollgrunnlag. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at ugunstige terrengforhold eller fuktpåvirkning mot grunnmur ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforholdene bør kontrolleres på nytt når snøforholdene tillater visuell inspeksjon, og når tilkomst til grunnmuren er mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

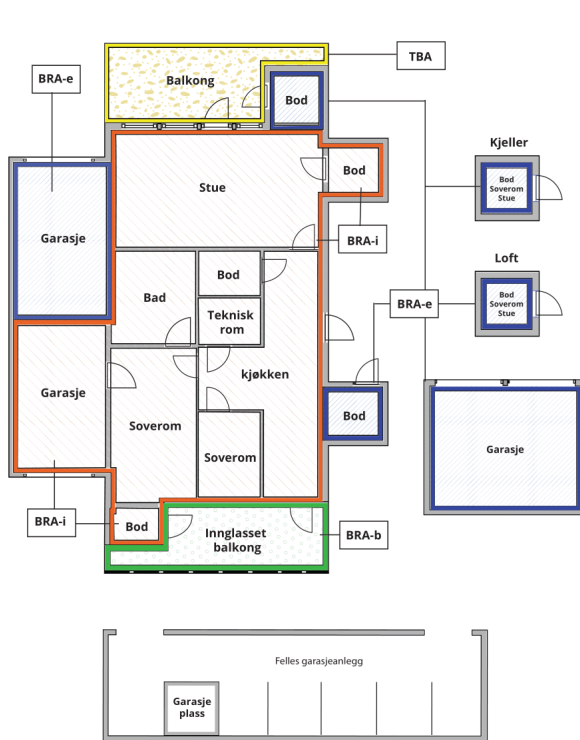
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige oppdager 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	
1. Etasje	52	5		57	17
2. Etasje	49			49	6
SUM	148	5			23
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, innredet rom, vaskerom		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt 2, 4, 5, 14 og 23 i selgers egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i kjelleretasje (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduene kan godkjennes som rømningsvinduer. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Camilla Krogstie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4224		0	19852.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solhellinga 43C

Hjemmelshaver

Blåveisen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948451565			Krogstie Camilla Hellesøy, Nilsson Lars Adrian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43403

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andel av rekkehus beliggende i Solhellinga 43C, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med belegningsstein, plen, diverse beplantninger og biloppstillingsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	21.01.2026	Justert rapport basert på innsendt dokumentasjon på utført radonmåling.

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.