

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Finstads gate 19A , 2318 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 613, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 381 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21810-1049

Referansenummer: US1677

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vinduer med karmen av tre og plast, og to-lags glass. Takvinduer med karmen av plast og to-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Elektronisk kodelås. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 125 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra soverom til vestvendt balkong på 1 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Boligen har støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i tre. Elementpipe fra byggeår. Det er montert gasspeis på kjøkken i 1.etasje og bad/soverom i 2.etasje. I kjeller har gulvet parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Åpen og lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom etasjene. Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gjestebad 2.etasje

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Hovedbad 2.etasje

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er mindre enn anbefalt, men er vurdert til å være tilstrekkelig. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1.etasje

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke registrert oppkant av membran ved dørterskel. Fallforholdet er likevelli vurdert å være tilstrekkelig. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er plassert under innredning og har ikke inspeksjonsmulighet. Utførelsen er ukjent. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad - utleiedel

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har

elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1.etasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskemaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken - utleiedel

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu. Luft til luftvarmepumpe fra 2022 plassert i stue. Varmtvannsbereider på 300L (fra 2017) plassert på teknisk rom. Sikringskap med automatsikringer er plassert i trapp til kjeller. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2016/2017. Bygningen har grunnmur i betong/lettklinkerblokker. Terreng er opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plenarealer. Utvendige vann og avløpsledninger i plast fra ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

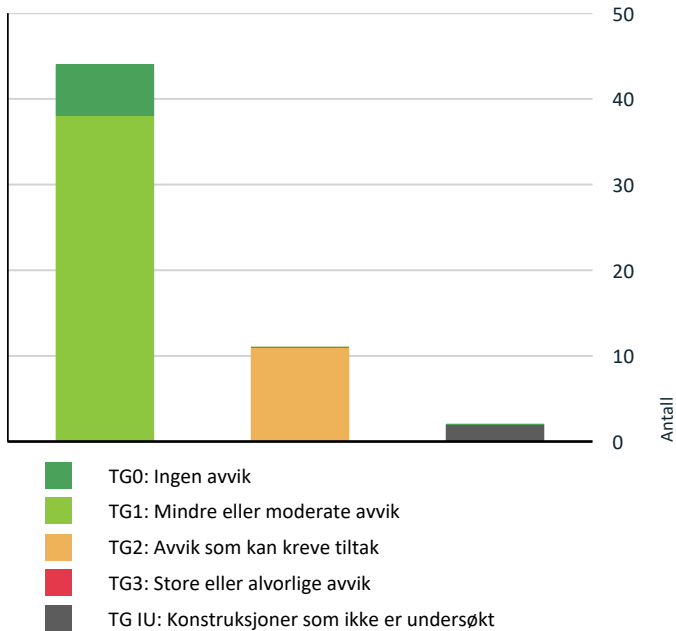
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er registrert skade i nedløpsrør i carport. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har høy alder og det er registrert slitasje og råteskader på enkelte vinduer utvendig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med materialenes levetid og påvirkning fra vær og fukt. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning og svikt i tetninger, med konsekvens for fuktinntrengning og redusert funksjon.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en mindre skade på balkongdør i 2. etasje. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk på balkongen er værslitt og har behov for overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av materialer, med konsekvens for redusert levetid og begynnende råteskader.

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

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller med avvik på 18 mm i tv-stue og 16 mm i garderobe i 2. etasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med deformasjoner over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i nedre del av vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert ventilering av boligen. Forholdet innebærer økt risiko for kondens og videre fuktpåvirkning.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og kan ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader, setningsskader og driftsproblemer.

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

Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjestopper på kjøkkenet. Forholdet innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer, med konsekvens for vannskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

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

Det er avvik:

Det er ikke etablert automatisk vannstopper, og laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap bærer preg av ufagmessig utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for uoppdagede lekkasjer og fuktpåvirkning, med konsekvens for vannskader og redusert levetid på innredning.

Våtrom > Kjeller > Bad - utleiedel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet er flatt utenfor dusjsonen, og det er ikke synlig oppkant av membran ved dør. Forholdet innebærer økt risiko for at vann renner ut til tiliggende arealer, med konsekvens for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.


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

Det er avvik:

Sluket er uoversiktlig og det kan ikke verifiseres at utførelsen er korrekt. Forholdet innebærer økt risiko for feil i tettesjikt og tilkoblinger, med konsekvens for skjulte lekkasjer og fuktskader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Forholdet innebærer en viss risiko for forekomst av radon, med konsekvens for mulig helsebelastning ved forhøyede nivåer over tid.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1923

Kommentar

Opprinnelig byggeår er 1923, men boligen ble tilbygget og oppgradert i 2016/2017 i følge tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024 Montert ny innvendig trapp.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade i nedløpsrør i carport. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet nedløpsrør.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloftet har ikke gangbart gulv, og det er begrenset inspeksjonsmulighet. Kaldtloftet er derfor ikke kontrollert. Tilstanden er ikke kjent.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har høy alder og det er registrert slitasje og råteskader på enkelte vinduer utvendig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med materialenes levetid og påvirkning fra vær og fukt. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning og svikt i tetninger, med konsekvens for fuktinntrengning og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte vinduer med råteskader. Det anbefales samtidig å gjennomføre vedlikehold og overflatebehandling av øvrige vinduer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduer som ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Elektronisk kodelås. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en mindre skade på balkongdør i 2. etasje. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skaden på balkongdøren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 125 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra soverom til vestvendt balkong på 1 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

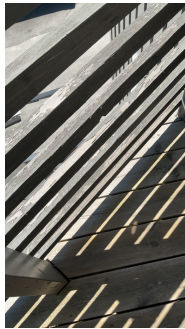
- Det er avvik:

Rekkverk på balkongen er værslitt og har behov for overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for fuktoptak og nedbrytning av materialer, med konsekvens for redusert levetid og begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rengjøre og overflatebehandle rekkverket. Det anbefales samtidig å kontrollere konstruksjonen for eventuelle skader.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

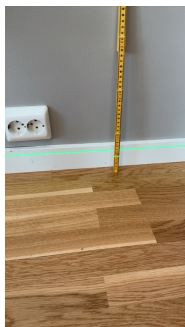
- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller med avvik på 18 mm i tv-stue og 16 mm i garderobe i 2. etasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med deformasjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde etasjeskilleren under oppsikt for å følge utviklingen av skjevhetene.



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er montert gasspeis på kjøkken i 1.etasje og bad/soverom i 2.etasje.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

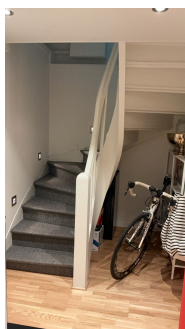
Beskrivelse

Gulvet har parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen og lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom etasjene. En trapp ble montert i 2024.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er mindre enn anbefalt, men er vurdert til å være tilstrekkelig.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



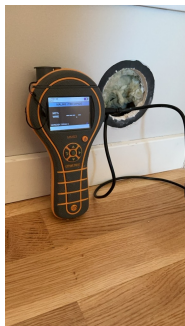
2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



2.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



2.ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke registrert oppkant av membran ved dørterskel. Fallforholdet er likevellt vurdert å være tilstrekkelig.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er plassert under innredning og har ikke inspeksjonsmulighet. Utførelsen er ukjent.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er flatt utenfor dusjsone, og det er ikke synlig oppkant av membran ved dør. Forholdet innebærer økt risiko for at vann renner ut til tilliggende arealer, med konsekvens for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å benytte dusjkabinett som et midlertidig risikoreducerende tiltak.

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er uoversiktlig og det kan ikke verifiseres at utførelsen er korrekt. Forholdet innebærer økt risiko for feil i tettesjikt og tilkoblinger, med konsekvens for skjulte lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rengjøre og kontrollere sluk og tilhørende tettesjikt for å avdekke utførelse og tilstand.



KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin og micro.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjestopper på kjøkkenet. Forholdet innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer, med konsekvens for vannskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning som tilfredsstillende gjeldende krav til sikker vanninstallasjon.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > KJØKKEN - UTLEIEDEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert automatisk vannstopper, og laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap bærer preg av ufagmessig utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for uoppdagede lekkasjer og fuktpåvirkning, med konsekvens for vannskader og redusert levetid på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere automatisk vannstopper på kjøkkenet. Det anbefales samtidig å utbedre eller skifte laminert plate til en fagmessig utført løsning.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN - UTLEIEDEL

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstell: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom.

Årstell: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Årstell: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker i nedre del av vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert ventilering av boligen. Forholdet innebærer økt risiko for kondens og videre fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i boligen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luftvarmepumpe fra 2022 plassert i stue.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300L (fra 2017) plassert på teknisk rom.

Årstill: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i trapp til kjeller. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport

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.

2016

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016/2017.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/lettklinkerblokker.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plenarealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger i plast fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og kan ha passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader, setningsskader og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å foreta tilstandsvurdering av utvendige ledninger for å avklare alder og tilstand.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Forholdet innebærer en viss risiko for forekomst av radon, med konsekvens for mulig helsebelastning ved forhøyede nivåer over tid.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

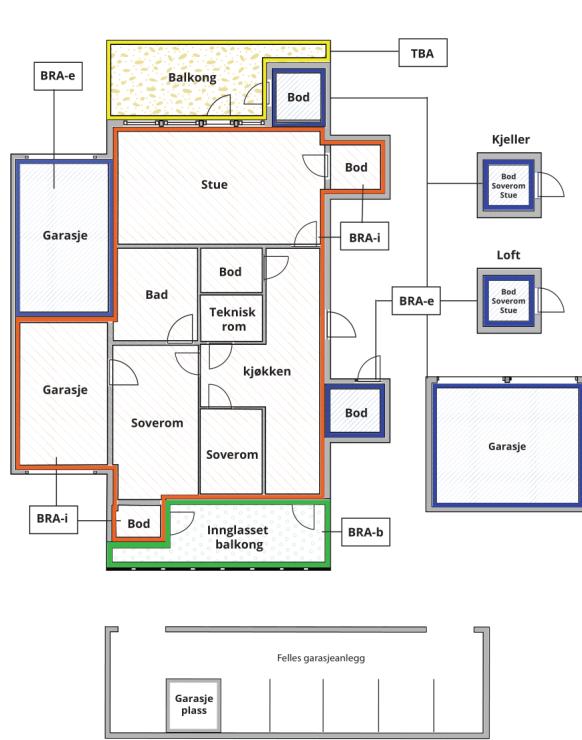
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	82			82	1
1.etasje	152	14		166	125
Kjeller	133			133	
SUM	367	14			126
SUM BRA	381				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Tre soverom, bad, garderobe, bad 2		
1.etasje	Stue, spisestue, kjøkken, garderobe, entré, bad, soverom		
Kjeller	Tv-stue, trimrom, gang, teknisk rom, vaskerom, entré - utleiedel, soverom - utleiedel, stue - utleiedel, kjøkken - utleiedel, bad - utleiedel		

Kommentar

Boligen har en uleiedel på 51 m2. Arealet er medregnet i kjellerarealet.

Boligen har fire utvendige boder oppmålt til 2 m2, 2 m2, 7 m2 og 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	613		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Finstads gate 19A

Hjemmelshaver

Reinemo Karoline Sølje, Rønning Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Finstads gate 19A, Hamar kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	18.05.2026	

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.