

Tilstandsrapport

📍 Grønnegata 49 , 2317 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 100, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1014

Referansenummer: AU2852

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig



Jonas Eikeland

jonas@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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Kombinert næring og leilighetsbygg. Grunnmur av naturstein. Yttervegger av murkonstruksjoner med utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent takteking. Leiligheten har entrédør med brann- og lydklasse B60/Rw38dB. Vinduer med karmen av tre og isolerglass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvindige overflater bestående av himlinger og veggflater i malte flater. Gulvflater belagt med laminatgulv. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted fra 2025 i stue/kjøkken. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte veggflater og himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2025. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøkeskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppeventil med fuktsensor i kjøkkeninnredning. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Ventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør hovedsakelig i plast. Naturlig tilluft fra ventiler plassert i himlinger på soverom, og spalteventil i ett vindu på kjøkken. Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte og periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Varmtvannsbereder på 110L (fra 2025) plassert under kjøkkenbenk. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

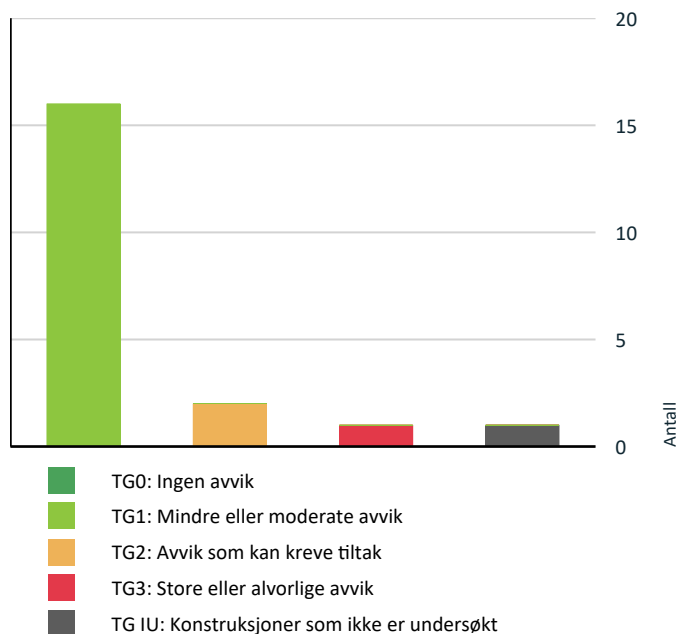
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. 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 befaringsstidspunktet.

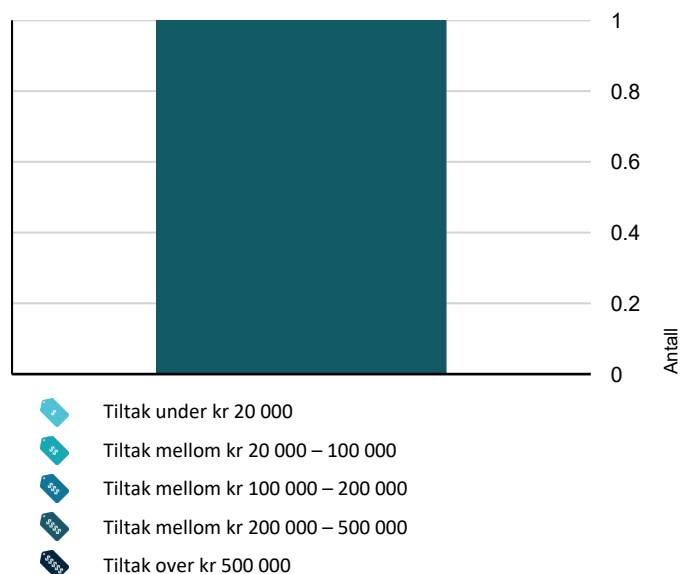
Sammendrag av boligens tilstand

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 leiligheten er en del av ett sameie/borettslag så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet leiligheten. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av for eksempel utvendige forhold og skjulte bygningsdeler tilfalle sameiet/borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne rapporten. Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selgers representant 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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1897

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking var dekket av snø ved befarings. Materialtype og alder er ukjent, og taket kunne ikke undersøkes nærmere av sikkerhetshensyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking var dekket av snø ved befarings og kunne derfor ikke undersøkes nærmere. Materialtype og alder er ukjent. Forholdet har sammenheng med årstid og sikkerhetshensyn, og medfører begrenset kontroll av tekkingen. Dersom forholdet forblir uendret, er det økt risiko for at eventuelle skader eller svakheter i taktekkingen ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset kontroll gir usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Taktekking bør undersøkes på nytt når snø- og føreforhold tillater sikker adkomst, slik at materialtype, alder og tilstand kan verifiseres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Delvis innredet loft og delvis kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av takkonstruksjonen er ikke dokumentert eller verifisert på opprinnelige deler av konstruksjonen. Det er registrert kondensrelaterte forhold, med rimfrost på spiker ført gjennom undertak og stedvis rim på undertaket. Undertakspappen er ikke diffusjonsåpen. Det er registrert isdannelse i luftehatt med påfølgende smeltevann som drypper ned på loftet. Det er synlige fuktmerker i undertaket, og det er målt høyt fuktinnhold i undertak, med høyeste registrerte piggmåling på 26,2 vektprosent. Deler av kaldtloftet er nylig ombygd i forbindelse med innredning av leilighet. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene indikerer pågående eller gjentakende fuktbelastning med risiko for redusert funksjon og levetid. Det anbefales å gjennomføre utbedring av takkonstruksjonen for å sikre tilfredsstillende lufting og fuktteknisk oppbygging, herunder bruk av diffusjonsåpne materialer der dette er relevant. Inntil utbedring gjennomføres, bør loftet holdes under jevnlig ettersyn for å overvåke fuktforhold og avdekke eventuell videre negativ utvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er etablert luftespalte på ombygd del.



Det er etablert gangbane på kaldtloftet.



Bilde fra fuktmåling i undertak.



Bilde fra fuktmåling i undertak.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har i hovedsak vinduer med karmen og tre-lags glass fra 2025. Et vindu i stue med to-lags glass fra 2016. Det er utført stikkprøver av åpne/lukkemekanisme, det ble ikke avdekket tegn til avvik.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har entrédør med brann- og lydklasse B60/Rw38dB.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



Entrédør med brann- og lydklasse B60/Rw38dB.

INNENDIG

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

Tilstandsrapport

som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

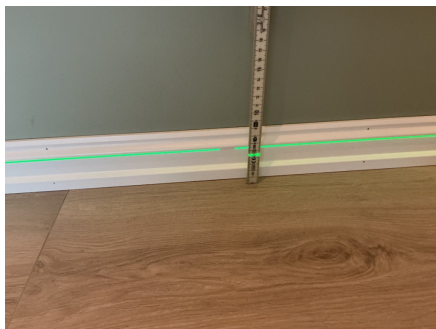
Gulv: Laminat.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres noe knirk i gulvet som vurderes som normalt med tanke på alder.



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted fra 2025 i stue/kjøkken.



Det er montert ildsted fra 2025 i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket tegn til avvik.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



Fallforhold er kontrollert.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Slukrenne i dusjsone.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



Mekanisk avtrekk med elektrisk baderomsvifte.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling mot konstruksjon i våtrommet. I henhold til NS 3600 er dette vurdert som ikke påkrevd når badet er nylig renover, fremstår ubrukt ved befaring, og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på oppbygging og utførelse. Vurderingen av bygningsdelen er derfor basert på visuell kontroll og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2025. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Stikkontakter over

Tilstandsrapport

kjøkkenbenk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøkeskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppeventil med fuktsensor i kjøkkeninnredning. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



Oversiktsbilde.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



Avtrekkseffekt er testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



Fordelerskap er plassert på bad.

TG 2 Avløpsrør

Leiligheten har i hovedsak synlige avløpsrør i plast fra 2025, det er registrert ett eldre avløpsrør på kaldtloft med ukjent funksjon/tilknytning.

Årstill: 2025

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert vakuumventil for avløp plassert på kaldtloft. I henhold til NS 3600 vurderes dette som et avvik som gir begrenset og mer usikker funksjon sammenlignet med tradisjonell lufting over tak. Plasseringen medfører at funksjon og driftssikkerhet ikke kan verifiseres fullt ut ved befarings. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for redusert funksjon i avløpssystemet og luktproblemer i tilknyttede rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til drift og levetid. Det anbefales å etablere varig og tilfredsstillende lufting av avløpssystemet i tråd med gjeldende krav, fortrinnsvis ved lufting over tak eller annen dokumentert egnet løsning.



Vakuumventil på kaldtloft.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig tilluft fra ventiler plassert i himlinger på soverom, og spalteventil i ett vindu på kjøkken. Mekanisk avtrekk fra baderomsvifte og periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Årstill: 2025

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



Tilluftsentil på soverom.

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110L (fra 2025) plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning.

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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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?

Nei



Sikringsskap med automatsikringer.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

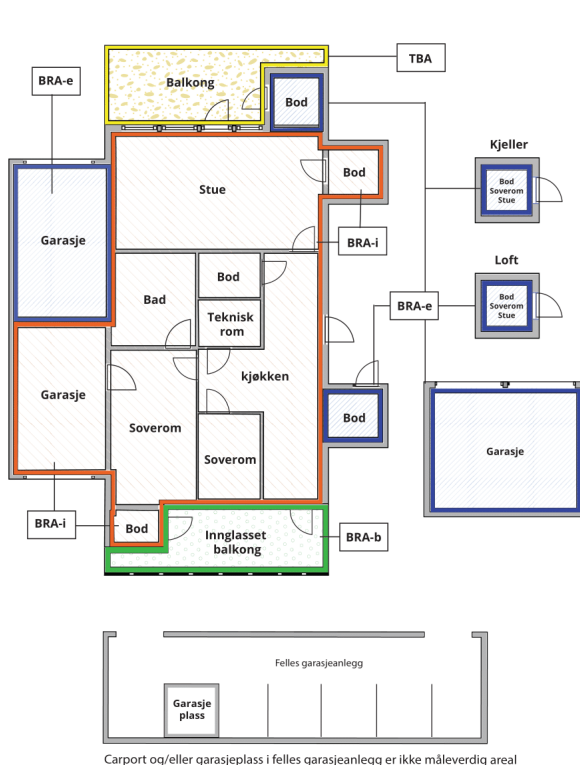
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

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

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	61			61		1	62
SUM	61					1	62
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. 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 befaringsstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er renovert i 2025.

Kombinert bolig og næringsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	61			61		1	62
SUM	61					1	62
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	100		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grønnegata 49

Hjemmelshaver

Stupetårnet Sentrum AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende i Grønnegata 49, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Kombinert bolig og næringsbygg



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025 Ombygging Renovert og ombygd leilighet i 3. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

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.