

Tilstandsrapport

📍 Håkons gate 35 , 2317 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 100, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22651-1033

Referansenummer: RK1756

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Eikeland

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



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater av metall. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med profilerte metallplater. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvednige overflater bestående av himlinger av takplater, veggflater kledd med panel og gulvflater belagt med belegg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 2. etasje og hems. Innvendig dør i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående komfyr og kjøkeskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i panel og takplater. Avtrekk fra veggmontert vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Varmtvannsbereider på 116L (fra 2015) plassert på bad. Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved entrédør. Leiligheten har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

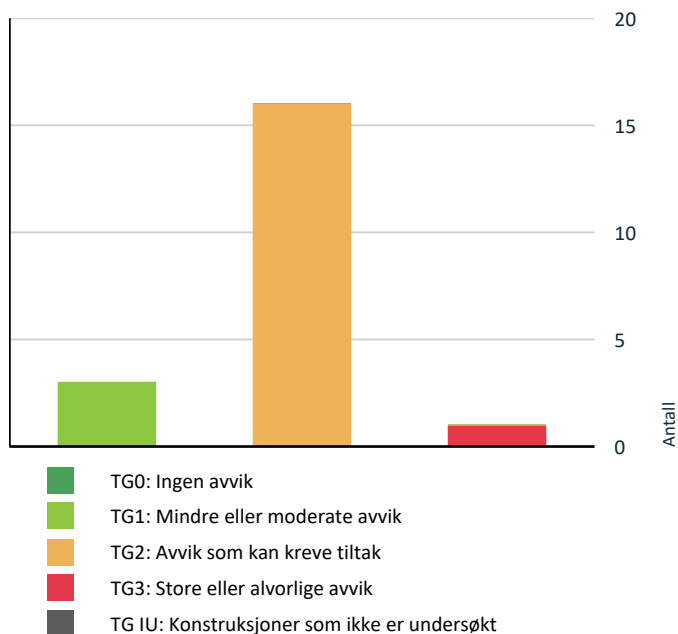
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke 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.

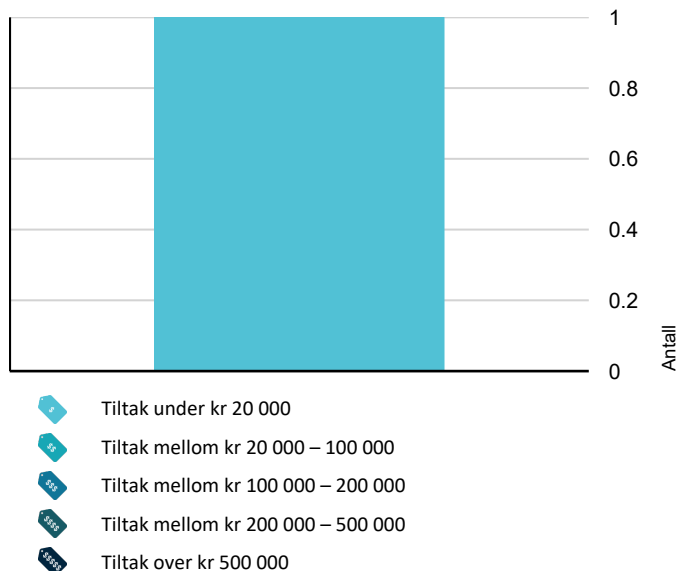
Sammendrag av boligens tilstand

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 leiligheten er en del av ett sameie 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, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller sameiets vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt i denne 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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)


! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [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](#)


Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1894

Kommentar

Byggeåret er basert på informasjon hentet fra propcloud.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

📍 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig. Det vurderes at taktekking er skiftet etter byggeår, men eksakt årstall for utførte utskiftinger er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, med bakgrunn i dette så vurderes det at taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov og mose anbefales fjernet.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen er oppført som en lukket konstruksjon med innredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kunne ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i gesims/ved takfot. Ved befaring ble det registrert fuktmerker i undertaket ved leilighetens inngangsparti. Det ble også registrert enkelte fuktmerker på innvendige takplater samt ved takvindu. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting og/eller tidligere fuktpåvirkning. Takkonstruksjoner er avhengige av tilfredsstillende lufting for å transportere bort fukt, og forholdet medfører økt risiko for kondens, isdannelse og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvensen er at takkonstruksjonen kan være mer utsatt for fuktbelastning og redusert levetid. Det anbefales å undersøke lufting i gesims/takfot nærmere og å avklare årsaken til de registrerte fuktmerkene. Nødvendige tiltak bør utføres for å sikre tilfredsstillende ventilering og redusere risiko for videre skadeutvikling.

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

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

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tegn til innvendig kondens på vinduer. Ved takvindu er det påvist fuktskader på foring, og vinduet bærer preg av alder og slitasje. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktig inneluft i kombinasjon med begrenset isolasjonsevne og naturlig slitasje på vinduene. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktpåvirkning, skadeutvikling i foringer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid på vinduer og tilhørende konstruksjoner, samt økt behov for vedlikehold. Det anbefales å bedre lufting/ventilering for å redusere kondensdannelse, utbedre skadet foring ved takvindu og påregne utskifting av takvinduet.



TG.2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør fremstår funksjonell ved befaring, men er værslitt med slitt overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal aldring og eksponering for vær og vind. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak i treverk og videre slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold. Overflater bør rengjøres og behandles med ny overflatebehandling for å beskytte treverket og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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: Takplater.

Vegger: Panel.

Gulv: Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak uten tegn til aktiv fukt ved måling, men det er registrert fuktmerker i takplater. Årsak til merkene er ikke avklart. Det er i tillegg tydelig sjenerende lukt etter sigaretter i hele leiligheten. Forholdene medfører økt risiko for skjulte forhold i konstruksjonen, samt redusert inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert bokomfort og behov for tiltak. Det anbefales å undersøke årsak til fuktmerkene nærmere, og å gjennomføre luktreduserende tiltak som grundig rengjøring, overflatebehandling og eventuelt utskifting av berørte materialer.



📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll av etasjeskille 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 målt skjevheter med avvik på inntil 20 mm i stue/kjøkken og 32 mm på hems. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger og naturlig deformasjon over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevutvikling og belastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensen er at skjevhetene kan oppleves sjenerende i daglig bruk og påvirke montering og funksjon av innredning. Det anbefales å følge med på utviklingen, og ved behov gjennomføre tiltak for oppretting dersom forholdet forverres eller gir praktiske utfordringer.



TE 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 2. etasje og hems.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp til hems fremstår funksjonell ved befarings, men har synlig slitasje på overflater og trinn. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for redusert overflatebeskyttelse og videre slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er behov for vedlikehold og noe redusert estetisk kvalitet. Overflater bør rengjøres og behandles, og slitte deler bør utbedres eller skiftes ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

TE 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dør i profilert utførelse. Innvendige dør er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket avvik.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Basert på visuelle undersøkelser så vurderes det at det er gjort enkelte oppgraderinger av våtrommet etter opprinnelig byggeår, men tidspunkt og omfang for utførte arbeider er ikke kjent.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bobler i vinylbelegg i innerhjørne. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i vedheft eller bevegelse i underlaget. Forholdet medfører økt risiko for videre løsninger og økt slitasje på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert levetid på overflaten og behov for vedlikehold. Belegget bør utbedres eller skiftes lokalt for å sikre en jevn og slitesterk overflate.



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv ved belastning. Fallforhold er ikke verifisert grunnet dusjkabinett, og det var ikke mulig å kontrollere oppbrett ved dør. Årsak til knirk vurderes å ha sammenheng med bevegelse i underlaget. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og at eventuelle svakheter i oppbygningen ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til gulvets oppbygning og at oppgradering av rommet må påregnes. Utbedring av knirk bør inngå som del av en fremtidig oppgradering av badet. Det anbefales å kontrollere fallforhold og oppbrett ved en slik oppgradering.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsning har oppnådd en alder som tilsier usikker restlevetid. Det er registrert utettheter ved rørgjennomføringer, og sluk med tilhørende overgang til membran er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og slitasje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader og at oppgradering av badet må påregnes. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastning på overflater. Oppgradering av badet bør påregnes, og sluk, membran og gjennomføringer bør utbedres i forbindelse med dette.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert drypp fra dusjhode i dusjkabinett, og dør til dusjkabinett er defekt. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje på sanitærutstyr og mekaniske deler. Forholdet medfører økt risiko for vann på gulv utenfor kabinettet og videre slitasje på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert funksjon og behov for tiltak. Dusjhode og dusjkabinett bør utbedres eller skiftes slik at utstyret fungerer som forutsatt og vann holdes innenfor kabinettet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som er vanlig ut fra alder. Løsningen gir begrenset luftutskifting. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av fuktig luft og belastning på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklime og økt behov for oppfølging. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i rommet.

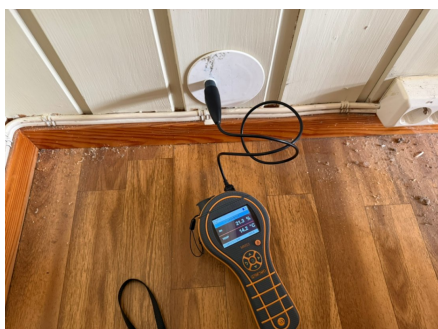


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende stue. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 21,3 prosent, ved 14,2 celsius.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående komfyr og kjøkeskap. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i panel og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder og slitasje, og det er registrert enkelte skader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal bruk over tid. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brukskvalitet og behov for vedlikehold. Innredningen bør vedlikeholdes, og skadde deler bør utbedres eller skiftes ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TC 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra veggmontert vifte.

Vurdering av avvik:

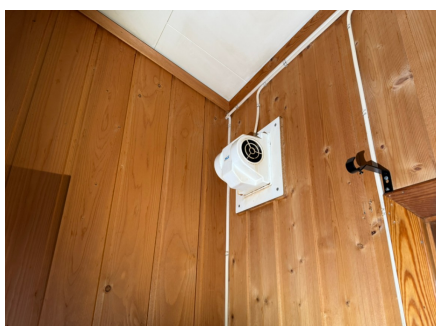
- Det er avvik:

Det er ikke etablert kjøkkenventilator, og ventilasjon ivaretas kun med vifte på yttervegg med ukjent funksjon i brukssituasjon. Forholdet vurderes å ha sammenheng med eldre løsning. Forholdet medfører økt risiko for opphopning av matos og fukt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklimate og økt belastning på overflater. Det anbefales å etablere kjøkkenventilator for å sikre tilfredsstillende avtrekk ved matlagning.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannledninger har oppnådd en alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke etablert stoppekran i leiligheten. Manglende avstengningsmulighet medfører økt risiko for lekkasjer og at vann ikke raskt kan stenges ved en eventuell hendelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader og mer omfattende følgeskader ved lekkasje. Det bør etableres stoppekran slik at vannet raskt kan stenges ved behov. Rørinstallasjonene bør holdes under oppsikt og utskifting påregnes over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige avløpsledninger har oppnådd en alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje, innsnevring og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer eller tilbakeslag. Avløpsrør bør holdes under oppsikt, og utskifting påregnes over tid.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

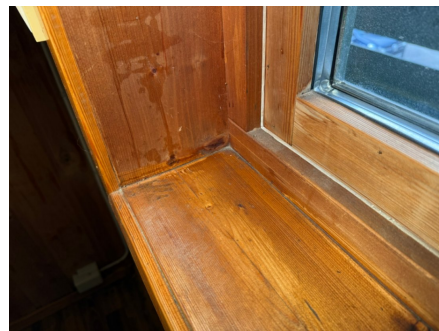
- Det er avvik:

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Det er registrert tegn til kondens i vinduer i form av fuktmerker. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i overflater og påvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklima og behov for tiltak. Det anbefales å bedre ventilasjonen, for eksempel ved å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktbelastningen i leiligheten.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116L (fra 2015) plassert på bad.

Årstall: 2015

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 bygnings sakkyndig 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 ved entrédør. Leiligheten har hovedsakelig 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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 ukjent tilstnd, manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter opprinnelig byggeår, men omfang og tidspunkt for oppgraderinger er ikke kjent. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Dette medfører økt risiko for skjulte feil og mangler ved installasjonen.

Konsekvensen er usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å avklare tilstand og eventuelle behov for tiltak.



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

Tilstandsrapport

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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig trapp mangler rekkverk, har åpninger mellom trinn over 10 cm og fremstår bratt. Det er ikke montert forskriftsmessig røykvarsler. Det er registrert manglende brannnetting mot loftsdel til naboehet, hvor adkomst er via enkel luke i trepanel. Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Forholdene medfører økt risiko for fallskader, manglende varsling ved brann, samt spredning av brann og røyk mellom boenheter. I tillegg foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivå i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Konsekvensen er redusert personsikkerhet og behov for tiltak. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på trapp, redusere åpninger mellom trinn, montere forskriftsmessige røykvarslere, etablere tilfredsstillende brannnetting mot naboehet og gjennomføre radonmåling for å avklare behov for eventuelle tiltak.

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, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	27			27			27
Hems	9			9		1	10
SUM	36					1	37
SUM BRA	36						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	100		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Håkons gate 35

Hjemmelshaver

Stupetårnet Sentrum AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende i Håkons gate 35, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles utvendig trapp og svalgang.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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.