

Tilstandsrapport

📍 St. Olavs gate 51 , 2317 HAMAR

📖 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 331

Aksjenummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1011

Referansenummer: XX8107

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 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 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: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med kjeller. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med murstein. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger i malte flater. Vegger av malte flater og spileplater. Gulvflater belagt med laminat. Etasjeskillet er av betongdekke. Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil tilknyttet felles ventilasjon i bygningen. Det er ikke kjent om det er etablert mekanisk avtrekk eller om det er felles naturlig oppdriftsventilasjon i bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integriert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Fliser på vegg over benkeplate. Vegghengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og forkrommede kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Avtrekk på bad tilknyttet felles ventilasjon (ukjent om det er naturlig oppdrift eller mekanisk avtrekk). Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

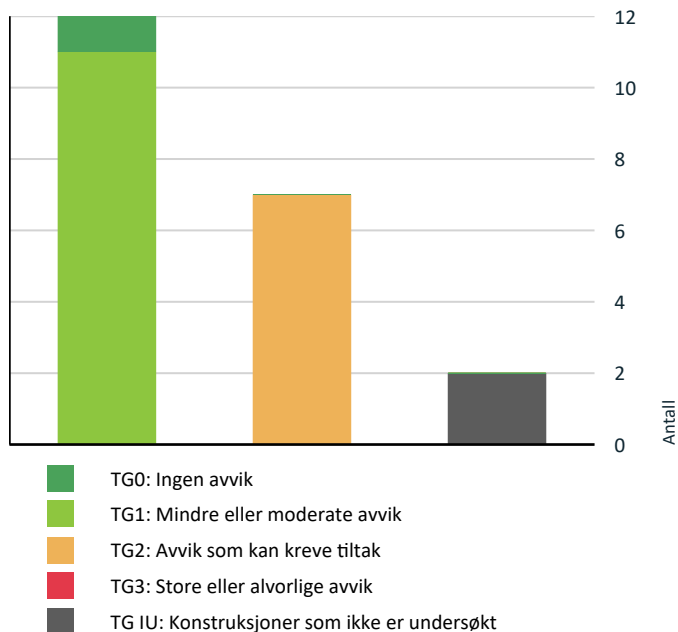
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1950

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Leiligheten har vinduer fra 2008.

TG 1 Dører

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40, fra ukjent årstall. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass fra 2008.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 6 m². Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av treverk. Balkongen har elektrisk markise og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

Balkongen var dekket av snø ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Tilstanden på overflater, rekkverk og konstruksjon er ikke kontrollert. Dette medfører at det foreligger risiko for at eventuelle skader, slitasje eller svakheter ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende vurdering gir usikkerhet knyttet til balkongens tekniske tilstand og sikkerhet. Balkongen bør undersøkes når snø- og føreforhold tillater sikker og fullverdig kontroll.



Balkongen var snødekt befaringdagen.

INNENDIG

TE 1 Overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte flater og spileplater.

Gulv: Laminat.

Det vurderes at overflatene er funksjonelle med minimal bruksslitasje.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er av betongdekke. 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.



Etasjeskillet er kontrollert med nivelleringslaser.

TE 2 Radon

Radon er en naturlig radioaktiv gass som dannes når uran i berggrunn og jord brytes ned. Gassen kan trenge inn i bygninger og gi forhøyede konsentrasjoner innendørs, noe som over tid øker risikoen for lungekreft. Bygningen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

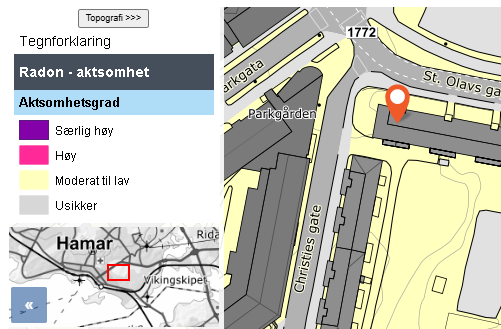
Tilstandsrapport

Det er ukjent om det tidligere er gjennomført radonmåling i bygningen, og radonnivåene er derfor ikke dokumentert. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk radonnivå i leiligheten og økt risiko for helsepåvirkning ved forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon av radonnivå innebærer usikkerhet for brukere av boligen. I tråd med anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) bør det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivåene i leiligheten.



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i glatt 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.



Innvendige dører i glatt utførelse

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger samt tegn til bom i fliser i nedre del av vegg i dusjsone. Årsak til forholdet er ikke kjent. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet i dusjsone. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser utført av murer/flislegger for å kartlegge årsak og omfang, herunder kontroll av underlag, flisfeste og tettesjikt. Inntil videre bør vannbelastning på veggflater begrenses, for eksempel ved etablering av dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak.



Det registreres riss og sprekker i flisfuger.



Avvik på flisfuger er registrert i nedre del i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til registrerte avvik på veggoverflater i dusjsonen, med riss, sprekker i flisfuger og tegn til bom i fliser. Forholdene gir usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet i membran og tettesjikt i våtsonen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene gir behov for nærmere avklaring av tetthet og utførelse i våtsonen. Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser utført av murer/flislegger for å kartlegge membran, tettesjikt og sammenhengen med registrerte overflateavvik. Inntil videre bør vannbelastning begrenses, eksemplvis ved etablering av dusjkabinett som midlertidig risikoreducerende tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Det er etablert forskriftsmessig avrenning fra kasse med toalettsisterne og samlestocker for rør-i-rør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet felles ventilasjon i bygningen. Det er ikke kjent om det er etablert mekanisk avtrekk eller om det er felles naturlig oppdriftsventilasjon i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent om badet er tilknyttet mekanisk avtrekk eller felles naturlig oppdriftsventilasjon i bygget. Ved funksjonstest ble det registrert lite trekk i avtrekksventilen. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for utilstrekkelig fjerning av fuktig luft fra våtrommet og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet gir usikkerhet knyttet til ventilasjonsløsning og funksjon. Det anbefales å avklare type ventilasjonsløsning og sikre tilfredsstillende avtrekk fra badet, herunder kontroll og eventuelle tiltak for å bedre luftutskiftingen. Det bemerkes at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet før eventuelle tiltak iverksettes.

1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i områder der det erfaringsmessig forekommer skader. Undersøkelser i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført, og tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Forholdet medfører at det foreligger risiko for at eventuelle skjulte fukt- eller lekkasjeforhold ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Manglende undersøkelser gir usikkerhet knyttet til fuktforhold og tilstand i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å følge med på bruk og drift av våtrommet og være oppmerksom på tegn til fuktutvikling. Ved mistanke om lekkasje eller ved fremtidig oppgradering bør det gjennomføres nærmere undersøkelser utført av relevant fagperson.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TGI Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Fliser på vegg over benkeplate.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > KJØKKEN

TGI Avtrekk

Vegghengt ventilator. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

⚠ TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppeventil med fuktsensor i kjøkkeninnredning. Forholdet gir økt risiko for vannskade ved lekkasje fra rørinstallasjoner. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for skadeutvikling på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader. Det anbefales å montere automatisk vannstoppeventil med fuktsensor i kjøkkeninnredningen for å redusere risiko ved lekkasje.



Samlestokker for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i kasse på bad.

⚠ TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Leiligheten har synlige avløpsrør i plast.

TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalventiler i vindu. Avtrekk på bad tilknyttet felles ventilasjon (ukjent om det er naturlig oppdrift eller mekanisk avtrekk). Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes selv om det ikke ble registrert tegn til mangelfull ventilasjon.



Naturlig tilluft med spalventiler over vinduer.

TE 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorer med tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Forholdet gir usikker restlevetid. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for funksjonssvikt og behov for utbedringer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer tilfredsstillende. Videre vedlikehold og eventuelle utbedringer bør påregnes over tid. Normalt vil slike kostnader tilfalle aksjelaget, men om dette er tilfelle for denne bygningsdelen er ikke avklart i denne rapporten.

Tilstandsrapport



Leiligheten er oppvarmet med radiatorer.

TE 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. 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.
1950 Se punkt 17 i selgers egenerklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke besvart.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ikke besvart.
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?
Ukjent Ikke besvart.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ikke besvart.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ikke besvart.

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

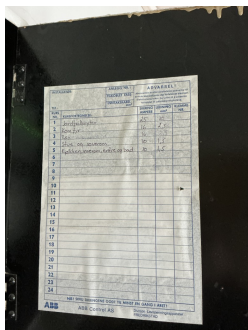
Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja Det er registrert løs stikkontakt under kjøkkenvask. Kursoversikt i sikringsskap er ikke oppdatert. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget etter 1999. Dersom forholdet forblir uendret, foreligger det økt risiko for redusert elsikkerhet og ukjente avvik i det elektriske anlegget. Forholdene gir usikkerhet knyttet til utførelse, dokumentasjon og sikkerhet i det elektriske anlegget. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å kartlegge tilstand, avdekke eventuelle øvrige avvik og sikre nødvendig dokumentasjon.



TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69			69	6
Kjeller		7		7	
SUM	69	7			6
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	331		0	3891.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

St. Olavs gate 51

Hjemmelshaver

As Christiesgt 13

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
932391279		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet tilhørende AS Christiesgt 13 beliggende i St. Olavs gate 51, Hamar kommune. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

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
Forretningsførerinfo	30.12.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

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.