

# Tilstandsrapport

📍 Kristian Bakkens veg 14A , 2316 HAMAR

📖 HAMAR kommune

# gnr. 1, bnr. 4114

# Andelsnummer 14232

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22651-1047

Referansenummer: PN2292

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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Fasaden er kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Leiligheten har entrédør med med brann- og lydklasse E30Rw40dB. Utgang fra stue til nord-vestvendt balkong på 17 m2.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger med malte flater. Veggflater av malte flater og panelplater. Gulv belagt med laminat. Leiligheten har etasjeskille i betong. Innvendige dører i profilert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår, med enkelte oppgraderinger utført i 2009, 2023 og 2024. Malt vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av malte flater. Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har opplegg for panelovn som varmekilde. Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Felles mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Vegg- og himlingsflater i malte flater, Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Kullfilterventilator i overskap og felles mekanisk avtrekk på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og felles mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2008) plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

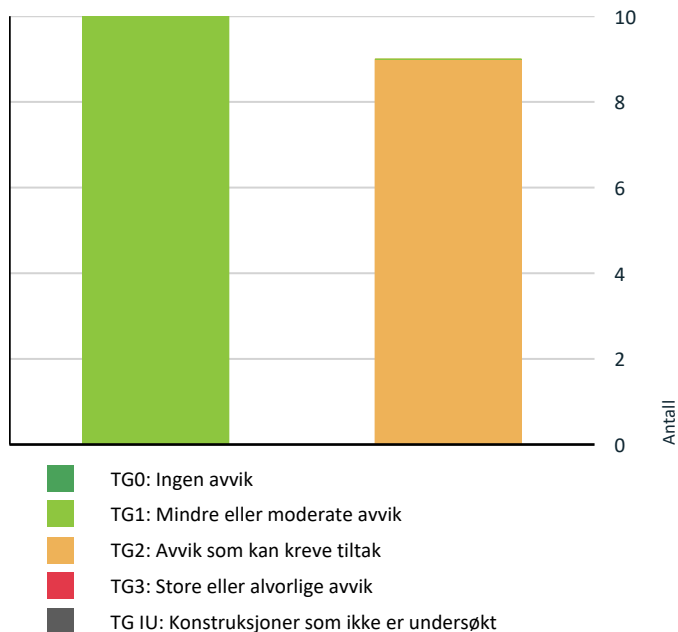
### Boligbygg med flere boenheter

- 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 befaringsstidspunktet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten. Selv om leiligheten er en del av ett 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 borettslaget, nøyaktig hvilke forhold som tilfaller borettslagets 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

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

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brann- og lydklasse E30Rw40dB. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør tar i karm ved åpning/lukking. Det er også registrert harde pakninger på balkongdør. Forholdene vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og behov for justering/vedlikehold. Dette medfører redusert bruksmessig funksjon og økt risiko for luftlekkasjer ved balkongdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av entredør anbefales. Pakninger på balkongdør bør skiftes.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til nord-vestvendt balkong på 17 m<sup>2</sup>. Balkong i metall og betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Balkongen har utebelysning, markise og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### 📍 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet andre steder. 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 panelplater.

Gulv: Laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gliper i skjøter på gulv. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ujevnt underlag og bevegelser i gulvkonstruksjonen over tid. Dette medfører redusert estetisk og bruksmessig tilstand, og økt risiko for videre åpning i skjøter ved fortsatt bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av gulv bør påregnes. Ved utskifting bør underlaget avrettes før nytt gulv legges.

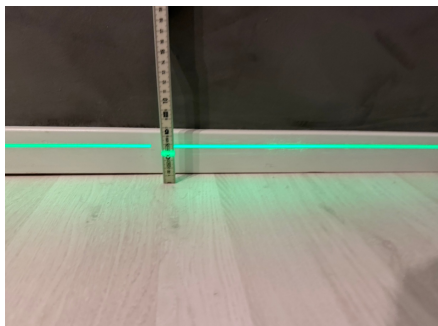


### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskille i betong. 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.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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 avvik.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom fra byggeår, med enkelte oppgraderinger utført i 2009, 2023 og 2024.



### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malt vinylbelegg på vegger. Himlingsflater av malte flater.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har opplegg for panelovn som varmekilde. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull etter tidligere innfestninger i gulvet, samt slitasje i maling. Hull i våtromsgulv svekker overflatens tetthet og medfører økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Slitasje i maling medfører også redusert beskyttelse av gulvoverflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull etter tidligere innfestninger bør tettes med egnet våtromsprodukt. Slitte malte overflater bør vedlikeholdes.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Det er i tillegg registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Det henvises også til punkt for overflater gulv, hvor det er registrert hull etter tidligere innfestninger. Forholdene medfører svekket fuktsikring og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner ved videre bruk av våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting rundt rørgjennomføringer og hull etter tidligere innfestninger anbefales. Videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, slik at gulv og vegger i mindre grad utsettes for vann ved dusjing. På grunn av alder på sluk- og membranløsningen bør oppgradering av våtrommet påregnes.



## 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkontakt har løsnet fra lysarmatur over servant. Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for skade på elektrisk komponent, særlig i et våtromsmiljø.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring anbefales utført av registrert elektroinstallatør.



## 3. ETASJE > BAD

### ⚠ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



## 3. ETASJE > BAD

### ⚠ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen ved å benytte eksisterende hull/åpning i konstruksjonen i sjakt på bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Vegg- og himlingsflater i malte flater, Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kullfilterventilator i overskap og felles mekanisk avtrekk på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kunne ikke verifiseres at kjøkkenet har tilstrekkelig avtrekk i en brukssituasjon. Forholdet medfører økt risiko for mangelfull bortledning av matos, fettpartikler og fukt fra matlaging.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen på kjøkkenet bør undersøkes nærmere og utbedres dersom avtrekket ikke har tilfredsstillende funksjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert på bad.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av innvendige vannledninger bør påregnes ved fremtidig oppgradering.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, redusert avrenning og behov for utskifting over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av innvendige avløpsrør bør påregnes ved fremtidig oppgradering.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og felles mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120L (fra 2008) plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget fungerer på befaringsdagen, men alder medfører økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og plutselige skader over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for konkrete utbedringstiltak så lenge anlegget fungerer som forutsatt. Utskifting eller større vedlikehold bør påregnes når anlegget får funksjonssvikt eller ved fremtidig oppgradering.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

3. 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**

## Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på utført periodisk inspeksjon den 20.10.2023, og det er ikke registrert noen åpne avvik.



# 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

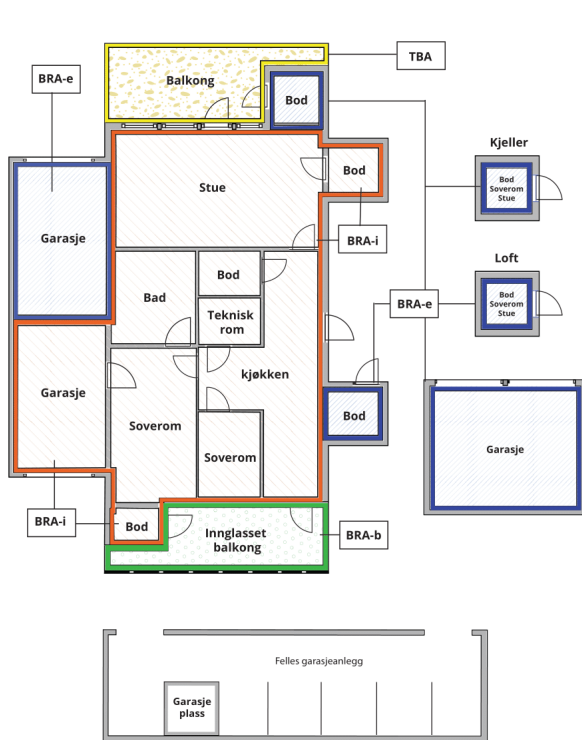
## Hva er måleverdig areal?

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 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 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
3. Etasje	53			53	17
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>4</b>			<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom med garderobe		

## 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

*Kommentar:* Montert toalett på bad i september 2024, det er fremlagt faktura. Skiftet gulv på stue/kjøkken (forsikrings sak).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Julie Skottlien	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4114		0	10546.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kristian Bakkens veg 14A

### Hjemmelshaver

Langenga Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950134321			Skottlien Julie

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

14232

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelsleilighet tilhørende Langenga Borettslag beliggende i Kristian Bakkens veg 14A, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### 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
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.