

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Oluf Melvolds gate 78 , 2318 HAMAR
 HAMAR kommune
 gnr. 1, bnr. 3604
 Andelsnummer 78433

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1983

Eiendomsverdi ref nr: FF4437

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med papp eller folie.
Yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Konstruksjonene er isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med fasadeplater.
Rehabilitering av fasader i 1987-1988 samt etterisolering.

Flattakkkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017.
Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2017.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Understøttet med stålsøyler.
Utført med terrassebord og rekkverk av metall. Del med glassfelt.
Overflater med fasadeplater.
Himling med malt betong og blikkplater.
Areal på ca. 13m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett og laminatgulv.
Lagt parkett på kjøkken, stue og gang. Utført i 2004 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv på tre soverom. Utført i 2004 av egeninnsats.
Overflater med malt strietapet, malt panel, malt tapet og tapet.
Lagt strietapet og malt flere overflater. Utført i 2004 av egeninnsats.
Himlinger med malt betong.

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2004. Utført av: firma. Kilde: fullmektig.
Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt betong.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Motfall på deler av baderomsgulvet.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Montert dusjkabinett i 2020.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte vegger i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning er skiftet etter byggeåret. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med

benkebeslag, ettgreps blandebatteri, del med glassdører, fliser i benkerygg og rillede fronter.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på bad/vaskerom.
Vannledninger av kobber og forkrommet kobberør.
Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).
Utført rehabilitering av avløpsrør i 2021.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Ukjent alder og volum.
Fast tilkoblet.

Porttelefon.
Brannslukningsapparat fra 2024.
Montert røykvarsler.

Montert skyvedørsgarderobe i gang og ett soverom. Montert i 2004.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 40 A.
Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med fyllmasser.
Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle anmerkninger.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

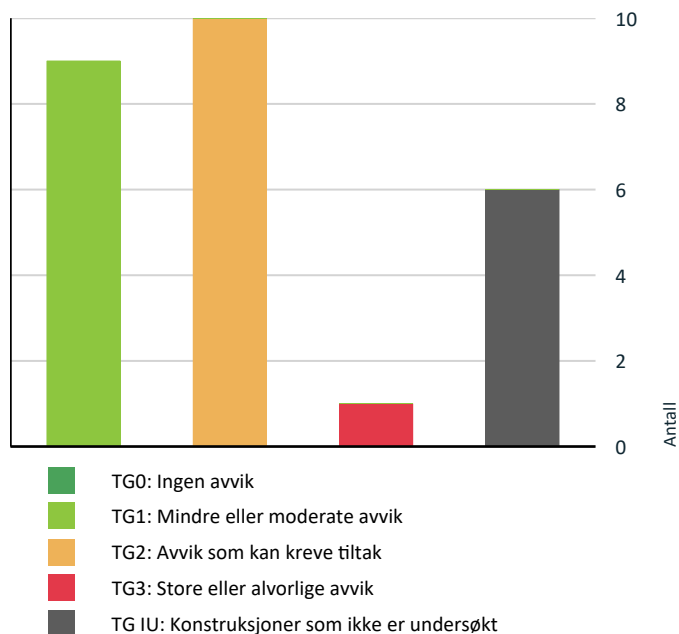
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

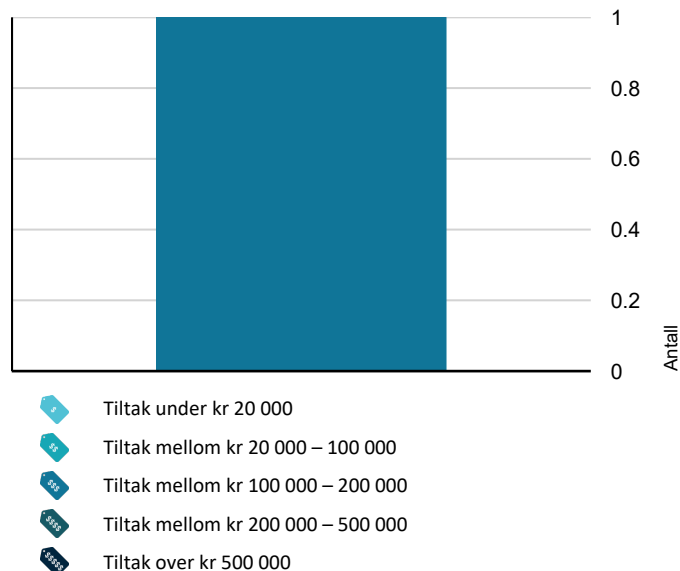
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Takstmann befarte leiligheten alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i leiligheten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

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



Våtrom > Leiligheten i 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Våtrom > Leiligheten i 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 1

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Ventilasjon

! Kjøkken > Leiligheten i 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

Standard

Utført innvendige standard hevinger i 2004.

Badet ble modernisert i 2004.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2004. Utført av: firma. Kilde: fullmektig.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med papp eller folie.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Konstruksjonene er isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med fasadeplater.

Rehabilitering av fasader i 1987-1988 samt etterisolering.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flattakkkonstruksjon.

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2017.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Understøttet med stålsøyler.

Utført med terrassebord og rekkverk av metall. Del med glassfelt.

Overflater med fasadeplater.

Himling med malt betong og blikkplater.

Areal på ca. 13m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassebord har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden og hindre ytterligere slitasje.

Manglende vedlikehold kan føre til oppsprekking og råte.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med parkett og laminatgulv.

Lagt parkett på kjøkken, stue og gang. Utført i 2004 av egeninnsats.

Lagt laminatgulv på tre soverom. Utført i 2004 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i parkettskjøter på kjøkken. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Del med løs gulvlist på ett soverom.

Enkelte slitasjemerker i laminatgulv på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktsvelling i parkettskjøter på kjøkken bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktopptak og forringelse av gulvet.
Løs gulvlist på soverom bør festes for å sikre stabilitet og unngå ytterligere skade.
Slitasjemerker i laminatgulv på soverom kan vurderes utbedret for å opprettholde estetikk og levetid på gulvet.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt strietapet, malt panel, malt tapet og tapet.
Lagt strietapet og malt flere overflater. Utført i 2004 av egeninnsats.
Himlinger med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i overgang taklist/himling på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekkingen i overgang mellom taklist og himling bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og for å opprettholde et pent og funksjonelt overflateuttrykk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekken forverres over tid og føre til behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2004.
Utført av: firma. Kilde: fullmektig.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Motfall på deler av baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og forhindre vannansamling, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Bom i flisene bør utbedres for å unngå at fliser løsner og for å redusere risikoen for vanninntrengning under flisene.

Gulvflatene har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for svikt i tettesjikt og ytterligere skader på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, servant, ettgrens blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Montert dusjkabinett i 2020.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning er skiftet etter byggeåret. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgrens blandebatteri, del med glassdører, fliser i benkerygg og rillede fronter.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert på bad/vaskerom.

Vannledninger av kobber og forkrommet kobberør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Rust på stoppekrane.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Utført rehabilitering av avløpsrør i 2021.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Ukjent alder og volum. Fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon.

Brannslukningsapparat fra 2024.

Montert røykvarsler.

Montert skyvedørsgarderobe i gang og ett soverom. Montert i 2004.

Opplyst i egenerklæring: Utvendige persienne på balkong er ødelagt.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 40 A.
Skjult ledningsnett.

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.

Arbeidsbeskrivelse:

Skifte av sikringer til jordfeilautomater.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2007.

Arbeidsbeskrivelse:

El.opplegg ifm. helrenovering badetrom.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2004.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Skifte av sikringer til jordfeilautomater.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2007.

Arbeidsbeskrivelse:

El.opplegg ifm. helrenovering badetrom.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2004.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med fyllmasser.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen spesielle anmerkninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

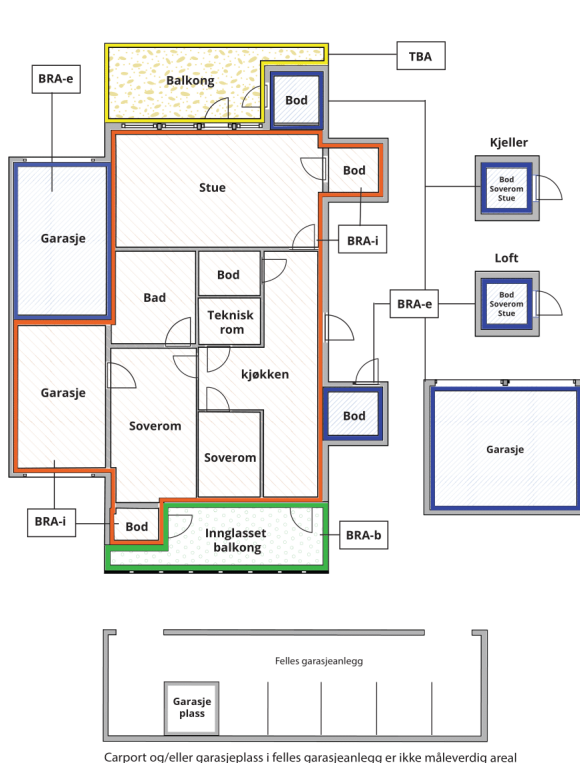
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
Leiligheten i 3.etasje	80			80	13
SUM	80	3			13
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 3.etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Mona Elseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	3604		0	13324.6 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Oluf Melvolds gate 78							
Hjemmelshaver							
1/2 Hjemmel til andel: Jan Erik Jønsberg (død)							
1/2 Hjemmel til andel: Eldbjørg Elseth							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
78433/Knaggen Borettslag	948142937	78433	OBOS	Andelseier: Eldbjørg Elseth Medeier: Jan Erik Jønsberg (dbo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
78433	100	18 000	12 083 31.12.2025	256 146 02.03.2026
Kommentar				
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 7 366,- Herav: Pr. dags dato. A konto oppvarming Kr. 594,- Felleskostnader Kr. 6 772,-				

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	7 400
Omløpsmidler:	2 390 109	Samlet innskuddskapital:	1 153 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 16 655 193
Disponible midler:	2 037 393	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	17 808 193

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Børstad i Hamar kommune.
Boligområdet med leiligheter.
Solrik beliggenhet med fin utsikt, leilighet med åpen balkong orientert mot sør.
Kort vei til nærbutikk, skoler og kjøpesenter.
Hamar sentrum ca. 2 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veger ved bygget.

Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk oppført i 1967.
Bod i kjeller tilhører leiligheten. Nr. 14
Ett skap i kjølerom tilhører leiligheten.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Ladestasjon for elbil
2022 Oppgradering av vaskeriet
2021 Nytt gulv i møterom
2021 Rehabilitering av avløpsrør. Fra alle leiligheter, hovedledninger og avløp fra tak til bunnledninger. Utført av TT-Teknikk AS.
2018 Ny takluke i Fr. Harders gate 42. Utført av Byggeservice Przygocki
2018 Utbedring og vedl.hold tak alle blokker. Montert 6 sikringspunkter på hvert tak. Utført av Nortak.
2018 Opparbeidet ny park.plass i Fr.H. gt.42. Utført av Nydahl Anlegg AS.
2018 Nytt skur for våt - og restavfall i Fr. Harders gate 42. Utført av Geir P. Myrland.
2018 Kontrollert og utbedret alle strømskap. Utført av Elmontasje AS.
2017 Rehabilitering alle bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2017 Malt vegger/tak, alle etasjer og avfallsrom. Utført av Løten Malerverksted AS
2017 Nye vedlikeholdsfrie 3-lags vinduer og nye terrassedører. Utført av Mesterbygg AS.
2017 Nye gulvbelegg, alle etasjer og heisene. Utført av Løten Malerverksted AS
2017 Lagt fliser i alle kjellerinnganger. Utført av Th. Johansen & Sønner AS
2017 Vasket og malt garasjene med 2 strøk. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016 Spyling av avløpsrør og bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2016 Lagt nytt tak på garasjer. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016 Utført av Vedlikeholdspartner AS
2015 Nytt låssystem i alle dører. Leverandør: Hedmark Låsservice.
2015 Automatisk avlesning av radiatorer. Utført av ista
2015 Vedlikehold av møterommet. Montert oppvaskmaskin og kjøkkenbenk med plass til dekketøy
2015 Mer lys ved kjellerbodene. Gjelder O. Melvolds gate 78 og Fr. Harders gate 42
2014 Nye porttelefoner. Leverandør: Hedmark Låsservice
2014 Vannsjekk i alle leiligheter. Utført av OBOS Prosjekt
2009 Kjellernedgang i O. Melvolds gate 76
2007 Nye sikringsskap, fellesmåling strøm
2002 Garasjer
2001 - 2002 Balkonger
1998 Nye dører inngangspartier, porttelefon
1997 Heis
1991 Fellesrom
1987 - 1988 Rehabilitering. Etterisolering, ny fasade og vinduer

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6598125			
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivarettatt av borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.