

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Olav Trygvasons gate 100E , 2319 HAMAR
 HAMAR kommune
 gnr. 4, bnr. 194
 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1991

Eiendomsverdi ref nr: IU9917

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: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med papp eller folie.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Gesimsbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Yttervegger av betong og trekonstruksjoner isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående lektepanel, panel og fasadeplater.
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann - og lydskilte.
Leilighetskillende vegger av betong.

Flat takkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.
Overbygget takkonstruksjon over balkong.
Understøttet med stålsøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.
Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2012.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Støpt dekke belagt med fliser.
Understøttet med stålsøyler.
Overflater med malt panel og fasadeplater.
Himling med malt betong.
Ståltrekkverk med glassfelt.
Lys og strøm.
Montert screens.
Areal på ca. 16 m²
Adkomst til leiligheten via utvendig svalgang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett.
Overflater med malt strietapet.
Himlinger med malte plater, lett-himling og malt betong.

Etasjeskillere av betongelementer.
Etasjeskillere med brann-/lydskilte mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydskrav for byggeåret.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt midlertidig brukstillatelse.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

To plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og glassdører.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.
Etablert dreksåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Leiligheten varmes opp med radiatorer.
Varmekabler i baderomsgulv.

Sprinkelanlegg.
Porttelefon.
Skyvedørsgarderober på ett soverom og entré/gang.
Brannslukningsapparat fra 2012.
Montert røykvarsler.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

[Gå til side](#)

Branntekniske forhold

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Garasjerom i felles garasjeanlegg

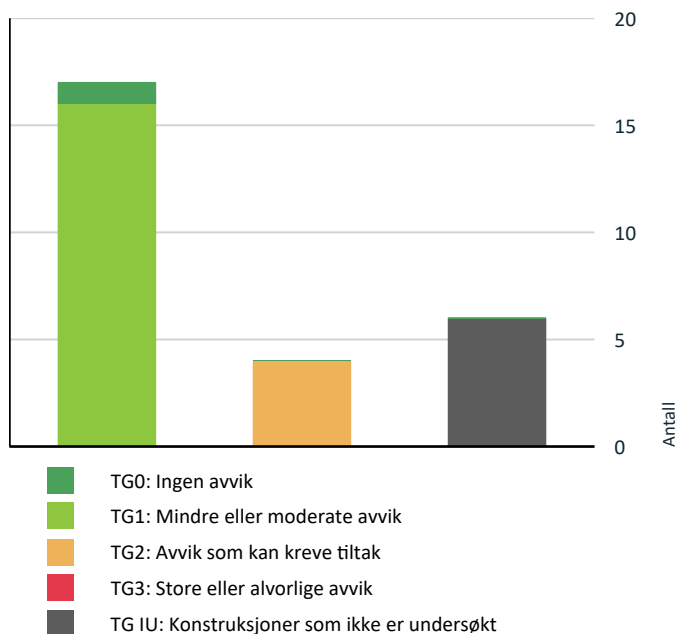
- Det foreligger ikke tegninger

Bod i felles uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Fullmektig/arvinger har ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i leiligheten eller spesielle forhold ved denne. Spørsmål som fordrer eiers kunnskap er derfor ikke besvart i denne rapporten.

Under spørsmålet (Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?) er det ingen valgmulighet utenom ja eller nei i programmet. Under dette spørsmålet er denne kommentaren spesifisert: Ukjent om det er utført håndverkstjenester på leiligheten siste 5 år.

Bod i felles uthus og garasjerom i felles garasjeanlegg er kun enkelt beskrevet.

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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > Leiligheten i 3.etasje > Stue/kjøkken >
Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht
gjeldende forskrift om brannforebygging.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med papp eller folie.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

! TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Gesimsbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

! TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av betong og trekonstruksjoner isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående lektepanel, panel og fasadeplater.
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann - og lydsille.
Leilighetskillende vegger av betong.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.
Overbygget takkonstruksjon over balkong.
Understøttet med stålsøyler.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2012.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Støpt dekke belagt med fliser.
Understøttet med stålsøyler.
Overflater med malt panel og fasadeplater.
Himling med malt betong.
Ståltrekkverk med glassfelt.
Lys og strøm.
Montert screens.
Areal på ca. 16 m²

Adkomst til leiligheten via utvendig svalgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i flere fliser.
Trapping og bom i flere fliser.
Det er påvist sprekker/riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av fliser med sprekker, trapping eller bom, for å unngå videre forringelse, vanninntrenging og fare for at fliser løsner.
Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og redusert sikkerhet ved bruk av balkongen.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med parkett.

! TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater med malt strietapet.
Himlinger med malte plater, lett-himling og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprekking i overgang vegg/himling på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekkingen i overgang mellom vegg og himling bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekken utvikle seg og føre til økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betongelementer.

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 fra byggeåret.

Fremlagt midlertidig brukstillatelse.



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Tilstandsrapport



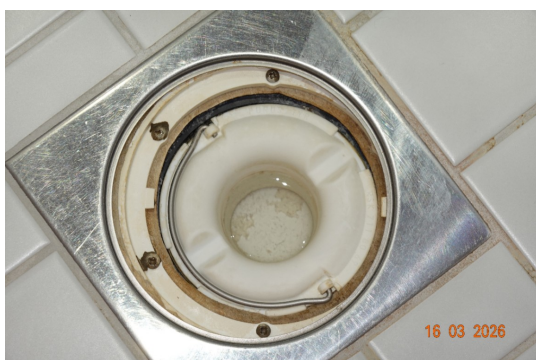
LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghegt dusj, opplegg for vaskemaskin og glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i servant.

Fuktsvelling nederst i skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krakkeleringer i servant bør utbedres eller vurderes nærmere, da dette kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på servanten. Fuktsvelling nederst i skapdører bør utbedres og for å forhindre videre utvikling av skader.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

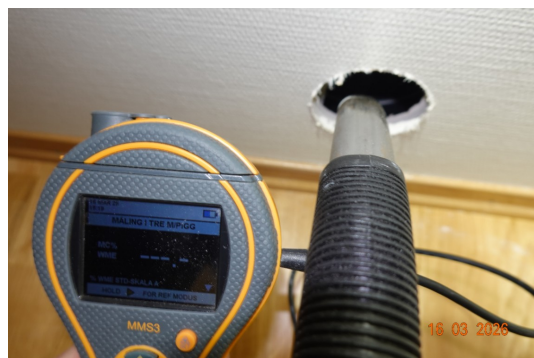
Tilluftspalte under dør.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Integreert stekeovn og koketopp.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer.
Varmekabler i baderomsgulv.

! TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Sprinkelanlegg.
Porttelefon.
Skyvedørsgarderobe på ett soverom og entré/gang.
Brannslukningsapparat fra 2012.
Montert røykvarsler.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.
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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 jord - morenemasser.



TG IU

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann tekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparat er utgått på dato.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

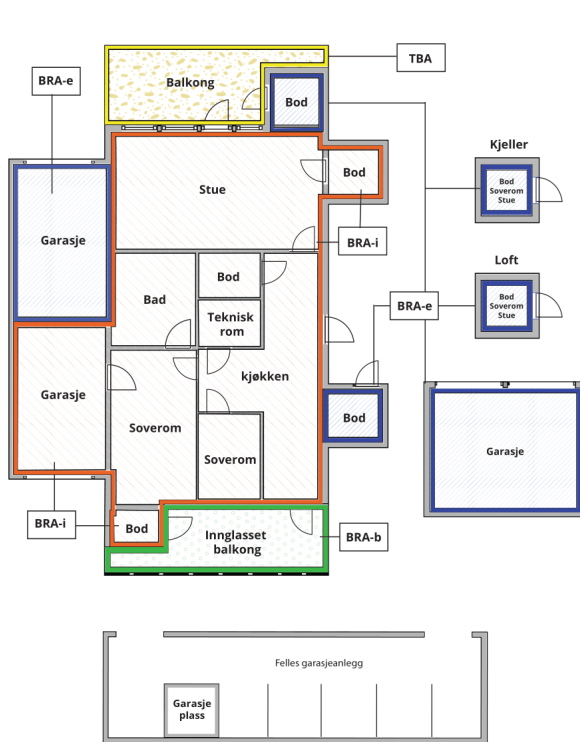
Hva er måleverdig areal?

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)		
Leiligheten i 3.etasje	78			78	17
SUM	78				17
SUM BRA	78				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ukjent om det er utført håndverkstjenester på leiligheten siste 5 år.

Garasjerom i felles garasjeanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ukjent om det er utført håndverkstjenester på garasjerom siste 5 år.

Bod i felles uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ukjent om det er utført håndverkstjenester i utvendig bod siste 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Erik Sørli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	4	194		0	2528.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Olav Trygvasons gate 100E

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Leif Johnsen (død)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3001/Nystuen Borettslag	998802628	3001	OBOS	Leif Johnsen (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
11	5 000	1 260 000	24 541 31.12.2025

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 6747,90,- Herav: Pr. dags dato Eiendomsskatt Kr. 765,- Lån nr: 9820736909; IN lån 1 - Akonto renter 0,00 Lån nr: 9820736909; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00 Felleskostnader Kr. 5 982,90

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	75 000
Omløpsmidler:	345 887	Samlet innskuddskapital:	17 240 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 3 104 512
Disponible midler:	265 634	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	20 344 512

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i boligblokk beliggende i Nystuen Borettslag på Mæhlumsløkka.
Boligområdet med leiligheter.
Solrik balkong, leilighet med åpen balkong orientert mot sør.
Kort vei til barnehage, skoler, dagligvarebutikk og idrettsanlegg.
Hamar sentrum ca. 2,3 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

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

Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 2012.
Bod i felles uthus. Nr: 5. Ukjent byggeår.
Garasjerom i felles garasjeanlegg. Nr: 81. Ukjent byggeår.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6621509

Type

Forsikringssum

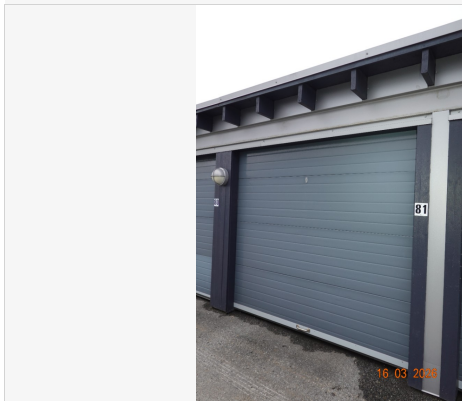
Årlig premie

Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjeanlegg



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Asfaltert gulv.

Overflater med gipsplater, betong og panel.

Oppført i bindingsverk.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med gipsplater.

Takkonstruksjon er understøttet med ståldrager.

Montert leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget.

Gesimsbeslag.

Avvik:

Det er påvist fuktopptrekk/fuktmerker nederst i gipsplater/bunnsvill.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod i felles uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Del med gipsplater.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.

Malt ytterdør.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Flattakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.02.2011		Gjennomgått		Nei
Årsregnskap	20.02.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	
2	20.03.2026	
3	20.03.2026	

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.