


# Tilstandsrapport

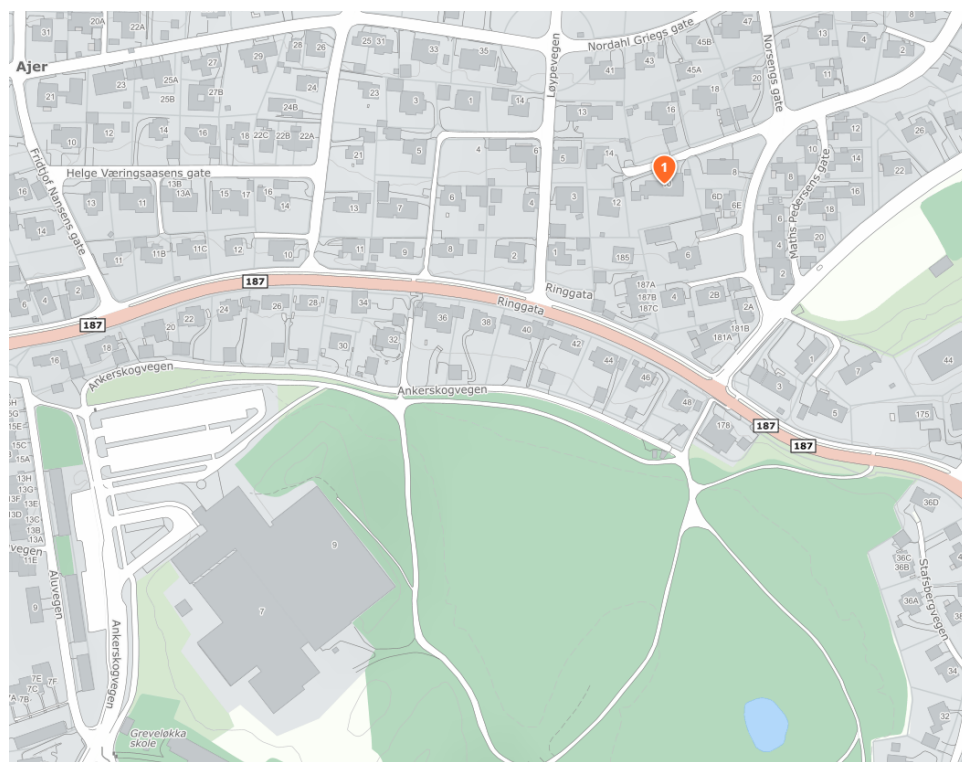
 Boligbygg med flere boenheter

 Norsengs gate 10, 2319 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 2549, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 122 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 18332-2141

Eiendomsverdi ref nr: GT1204

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen

Sertifisert Takstingeniør: Erik-André Brodersen



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.

# Hamar Takst og Byggvurdering

## Rapportansvarlig

Erik-André Brodersen  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@hamar-takst.no  
920 10 428



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av svart metall.  
Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse.  
Vinduer med 2- lags isolerglass. Hvitmalte karmen. Vinduer fra 1993 og 1998.  
2 stk kjellervinduer med 2- lags isolerglass. Hvitlakkerte pvc karmen. Vinduer fra 2020.  
Hvitmalt tredør.  
Terrassedør med 2- lags isolerglass. Hvitmalt karm.  
Utgang fra stue til delvis takoverbygd terrasse på 26 m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gulvflater med parkett, laminat og keramiske fliser.  
Veggflater med mdf panelplater, malte gipsplater, malt panel og papirtapet. Himlinger med malt panel og malte plater.  
Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er registrert skjevheter i gulv på 12mm i stue og 14mm på soverom.  
Murt pipe. Pusset og malt inne. Peisovn på stue.  
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,3.  
Hvitmalt tretrapp mellom etasjene.  
Speilfyllingsdører i malt utførelse. Slette, finerte innerdører i malt utførelse. Formpressa dører i hvitlakkert utførelse. 1 glassdør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Keramiske fliser på vegger. Malt panel i himling.  
Keramiske fliser på gulv. Fall på gulv mot sluk.  
Termostatstyrt varmekabel i gulv.  
Baderommet har plastsluk.  
Innredning med servant og ett- greps blandebatteri. Veggmontert wc. Veggmontert dusj, dusjvegg av glass.  
Elektrisk baderomsvifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,2.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskum av kompositt og ett- greps blandebatteri. Over og underskap med slette fronter i grålakkert utførelse. Integreert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøll/ frysenskap. Kitchenboard i benkerygg.  
Skapmontert kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har kobber vannrør.  
Plast avløpsrør.  
Avtrekk fra kjøkken og baderom. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduskarmen.  
Boligen har luft til- luft varmepumpe.  
Varmtvannsbereider på 200 liter.  
230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 32A hovedsikring. 10 kurser.  
El- bil lader i carport.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Relativt flat tomt. Interne fallforhold på tomten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

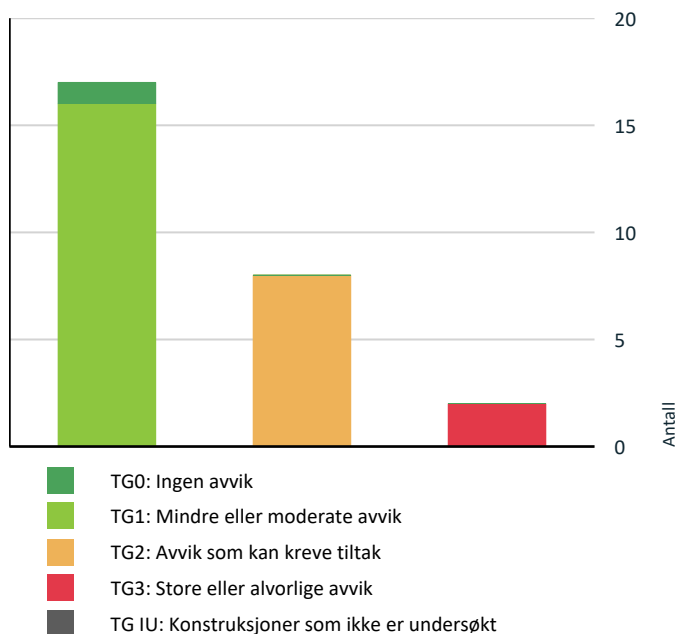
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

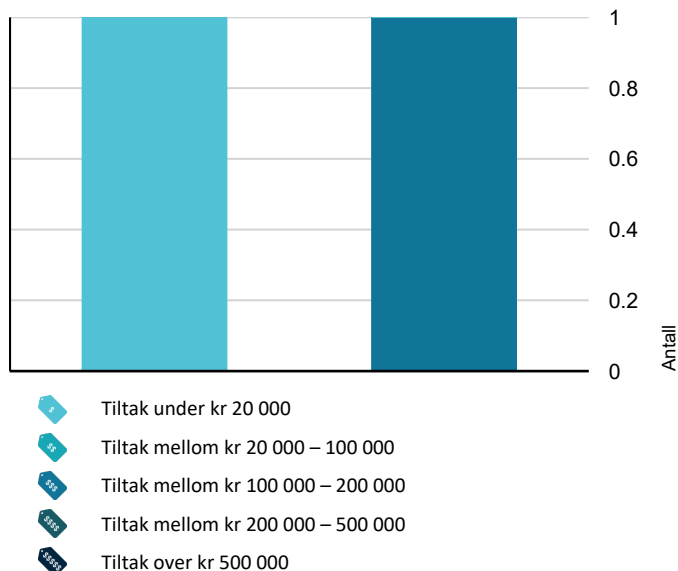
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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

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

Det er avvik:

Det er registrert omfattende råteskader på utvendig kledning på gavlvegg mot øst. Spredte råteskader på på kledning ellers.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

##### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fallforhold fra grunnmur er ikke i henhold til kravene i teknisk forskrift, som sier at det skal være et fall på 1:50 i tre meters lengde fra grunnmur/ringmur

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er registrert råte på sprosser på ett vindu, samt råte på utvendig omramming på flere vinduer.

##### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk.

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

Det er avvik:

Flere av dørene går trangt. Noe bruks og aldersslitasje på enkelte dører.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på baderomsvifte er passert.

## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for membranarbeider.





## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for baderomsvifte er passert.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1952

### Standard

Stor leilighet i en 4- mannsbolig. Leiligheten har delvis innredet kjeller. Leiligheten er noe oppgradert, og fremstår som normalt vedlikehold, med en normalt god standard.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av svart metall.

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende råteskader på utvendig kledning på gavlvegg mot øst. Spredte råteskader på på kledning ellers.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

eier opplyser at hele gavlvegg mot øst skal kles opp igjen i sommer. Råteskader ellers skal også utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råte på panel.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2- lags isolerglass. Hvitmalte karmen. Vinduer fra 1993 og 1998.

2 stk kjellervinduer med 2- lags isolerglass. Hvitlakkerte pvc karmen. Vinduer fra 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råte på sprosser på ett vindu, samt råte på utvendig omramming på flere vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader skal utbedres ifbm utskifting av utvendig kledning, i sommer.



Råteskader sprosser.



Råteskader utvendig omramming.

# Tilstandsrapport



Råteskader utvendig omramming.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Hvitmalt tredør.

## TG 1 Terrassedør

### Beskrivelse

Terrassedør med 2- lags isolerglass. Hvitmalt karm.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til delvis takoverbygd terrasse på 26 m<sup>2</sup>. Spaltegulv med impregnerte terrassebord.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Leiligheten har gulvflater med parkett, laminat og keramiske fliser. Veggflater med mdf panelplater, malte gipsplater, malt panel og papirtapet. Himlinger med malt panel og malte plater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er registrert skjevheter i gulv på 12mm i stue og 14mm på soverom.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt pipe. Pusset og malt inne. Peisovn på stue.  
Pipe og ildsteder er godkjent etter tilsyn 1/2- 2023.



## TG 2 Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,3.

### Vurdering av avvik:

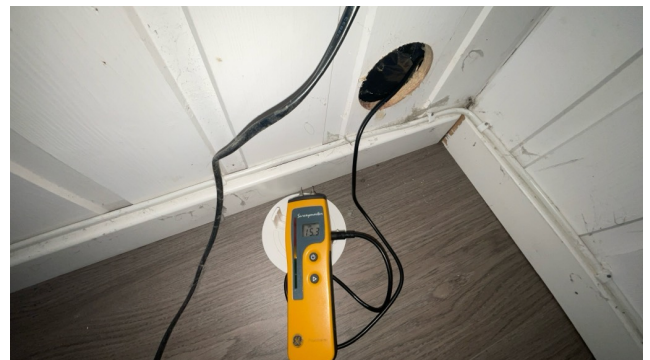
- Det er avvik:

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre trevegger i kjeller er en risikokonstruksjon, med hyppig skadefrekvens. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Hvitmalt tretrapp mellom etasjene.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Speilfyllingsdører i malt utførelse. Slette, finerte innerdører i malt utførelse. Formpressa dører i hvitlakkert utførelse. 1 glassdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av dørene går trangt. Noe bruks- og aldersslitasje på enkelte dører.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Malt panel i himling.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

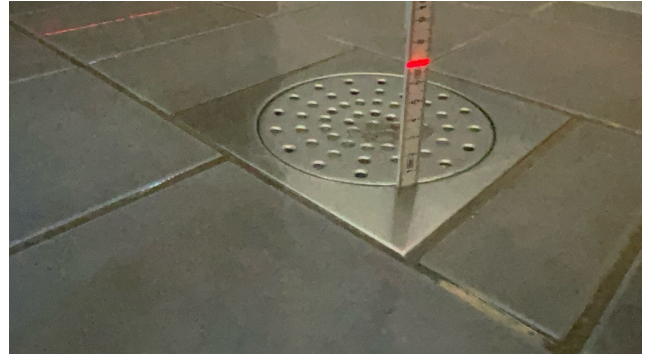
##### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Fall på gulv mot sluk.  
Termostatstyrt varmekabel i gulv.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Høyde gulv ved dør.



Høyde sluk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Baderommet har plastsluk.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for membranarbeider.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med servant og ett- greps blandebatteri. Veggmontert wc.  
Veggmontert dusj, dusjvegg av glass.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for baderomsvifte er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

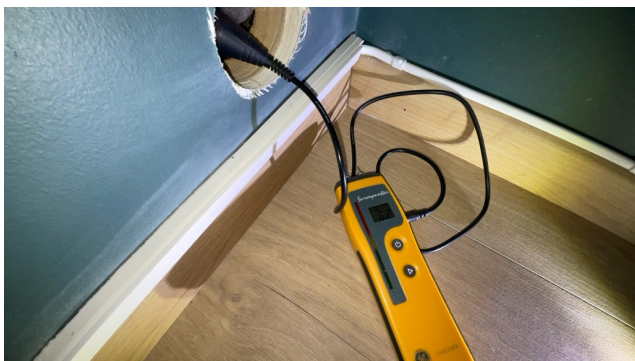
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden vifta fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,2.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av kompositt og ett-greps blandebatteri. Over og underskap med slette fronter i grålakkert utførelse. Integret stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøøl/ fryseskap. Kitchenboard i benkerygg.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

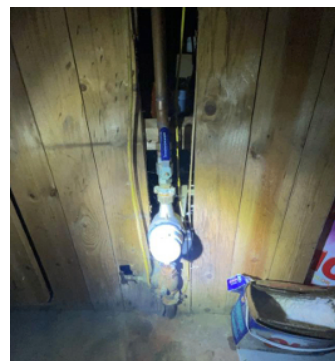
Leiligheten har kobber vannrør.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Vannmåler og stoppekran i kjeller.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Plast avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken og badetrom. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduskarmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på baderomsvifte er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan feil/ skade plutselig oppstå.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen har luft til- luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter.



## 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 forenklede 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

230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 32A hovedsikring. 10 kurser.

El- bil lader i carport.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er fremvist samsvarserklæring for nye automatsikringer i skap og installasjon av elbil lader i carport, datert 6/9- 2021. Det er fremvist samsvarserklæring for ny kurs til varmepumpe, datert 26/8- 2025.**

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

9. 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?

Ja

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

Ja

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

**Ja Deler av installasjonen er eldre. Ikke dokumentasjon for hele installasjonen. Anbefaler teknisk gjennomgang av el. taksmann/tilsyn av DLE.**

## Generell kommentar

Det er uttett rund gjennomføringer i skap. Hull og kabelgjennomføringer må tettes med godkjent tettemasse/ nipler, av godkjent elektriker.



Utette kabelgjennomføringer.

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 3 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Relativt flat tomt. Interne fallforhold på tomten.

#### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fallforhold fra grunnmur er ikke i henhold til kravene i teknisk forskrift, som sier at det skal være et fall på 1:50 i tre meters lengde fra grunnmur/ringmur

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## 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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

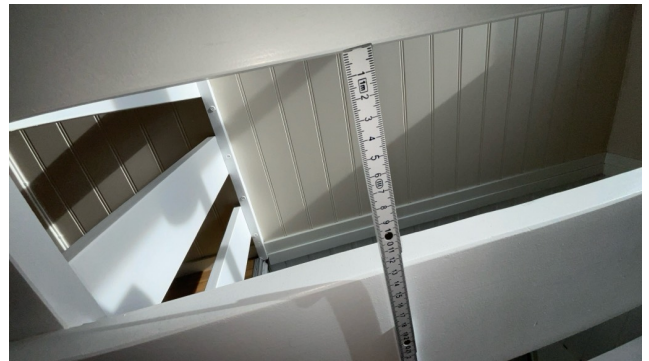
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.



Høyde på rekkverk er 83,7 cm.



Åpninger mellom trinn er 14,5 cm.



Åpninger i rekkverk er 13 cm.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den 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)		
1. Etasje	95			95	26
Kjeller	27	10		37	
<b>SUM</b>	<b>122</b>	<b>10</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>132</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2		

## 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
13.5.2026	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Ola Jordheim	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2549		2	1620 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Norsengs gate 10

### Hjemmelshaver

#### Eierandel

122 / 376

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindveg, i et rolig og etablert boligområde på Mæhlumsløkka. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker mm. Det er ca 1,5 km til Hamar sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Fine tur og friluftsområder, med bla Ankerskogen i umiddelbar nærhet. Barnevennlig område.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst

### Tilknytning vann

Offentlig vann

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp

### Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på 1620 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer en egen liten hageflekk utenfor terrassen. Hagen er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning. Gruset innkjøring og gårdsplass.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	13.05.2026	Ferdigattest, bruksendring kjeller.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	19.05.2026	Korrektur.

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.