

Tilstandsrapport



E & K T A K S T

Kristian Bakkens veg 19 A, 2316
HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 4225

Andelsnummer 19341

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 22651-1026

Referansenummer: MP7321

Foretak: E&K TAKST AS

Vår ref: Fredrik Lien (Aktiv
Hamar)



E & K T A K S T



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig



Jonas Eikeland

Uavhengig Takstingeniør

jonas@ek-takst.no

924 82 613



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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater, synlig murverk og stående trekledning. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Utgang fra stue til sør-vestvendt balkong i betong og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og treverk. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av himlinger i malte flater. Malte og tapetserte veggflater, en vegg er kledd med spilepanel. Gulvflater i laminat. Etasjeskille av betong. Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med våtromsplater på vegger. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Tettesjikt i form av baderomplater på veggflater og flislagt gulvbelegg. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vegghengt høyskap. Dusjnise med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Opplegg for vaskemaskin. Felles mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Fuktensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, tapetserte veggflater malte flater i himling. Gulvstående toalett. Felles mekanisk avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og felles mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2009) plassert bak toalett. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

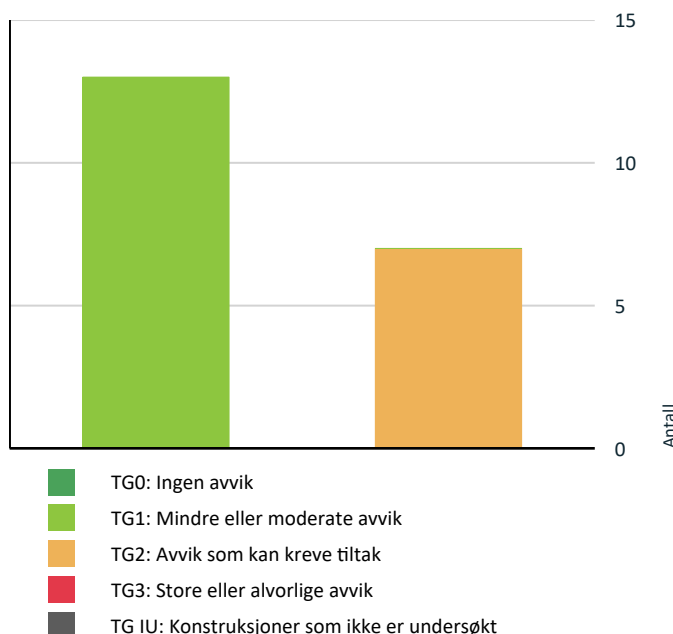
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har værslitte karmene. Tilstanden tilsier at vinduene har nådd en alder og slitasjegrad som medfører økt risiko for punktering av isolerglass, redusert tetthet og svekket funksjon.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Basert på alder fremstår de innvendige overflatene i hovedsak som funksjonelle med normal bruksslitasje. TG2 er valgt med bakgrunn i at det er registrert ujevnheter på vegger og gliper i laminatgulv. Forholdet vurderes å i hovedsak å være estetiske avvik uten praktisk betydning.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsberederen er tilkoblet med plastrør. Direkte tilkobling med plastrør anses som en mindre gunstig løsning, da materialet over tid kan svekkes av varme. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vannskade.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert i henhold til produsentens monteringsanvisning. Det mangler stedvis sokkellist i dusjsonen, og avstand fra underkant av baderomsplater til gulv er målt til ca. 25 mm. Det mangler også stedvis fugemasse mellom sokkellist og plateende. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak bak plateledning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner ved vannbelastning.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Oppbrett ved dør bidrar til å redusere risiko for lekkasje til tilstøtende rom. Det er imidlertid registrert utilstrekkelig fall på gulvflater med vannsamling ved siden av sluket i dusjsonen, samt bomlyd i enkelte fliser. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og skadeutvikling i gulvkonstruksjonen over tid.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvflater er flislagt, og det vurderes at flisene er lagt på eldre gulvbelegg med ukjent alder på underliggende membran. Overgang mellom membran og sluk fremstår uoversiktlig. Det er registrert hull etter tidligere innfestninger i veggflater i dusjsonen samt utettheter rundt rørgjennomføringer til servant. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang og skadeutvikling i bakenforliggende konstruksjoner ved vannbelastning.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm og tilfredsstillende
ikke dagens krav til høyde på 100 cm. Forholdet
medfører økt risiko for fall og personskade.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Skiftet vannrør, ukjent årstall.
2019	Modernisering	Skiftet innmat i sikringsskap, lagt ny varmekabel og gulvfliser på bad. Montert automatisk vannstoppeventil med sensor på kjøkken og ved varmtvannsbereder.
2022	Modernisering	Skiftet regulatorer på radiatorer i regi av borettslaget.
2025	Modernisering	Montert spiler på en vegg i stue.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med karm av tre, og to-lags glass. Vinduer i hovedsak fra 1992, med unntak av fastkarmvindu på stuen som er fra byggeår.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har værslitte karmar. Tilstanden tilsier at vinduene har nådd en alder og slitasjegrad som medfører økt risiko for punktering av isolerglass, redusert tetthet og svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vedlikehold i form av overflatebehandling samt eventuell utskifting av punkterte glass eller vinduer ligger normalt til borettslagets vedlikeholdsansvar.



TG 1 Dører

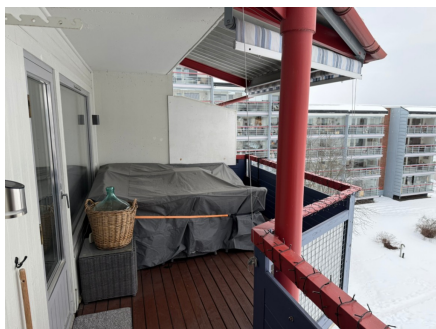
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sør-vestvendt balkong på 12 m². Balkong i betong og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og treverk. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Beskrivelse

Himlinger: Malte flater.

Vegger: Malte tapetserte flater og spilepanel.

Gulv: Laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder fremstår de innvendige overflatene i hovedsak som funksjonelle med normal bruksslitasje. TG2 er valgt med bakgrunn i at det er registrert ujevnheter på vegger og gliper i laminatgulv. Forholdet vurderes å i hovedsak å være estetiske avvik uten praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

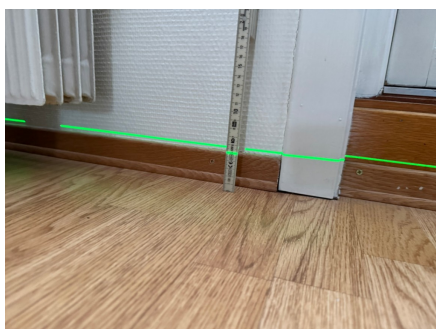
Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Utbedringer kan utføres dersom det er ønskelig av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i glatt utførelse. Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon. Det ble ikke avdekket avvik.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Selger opplyser om at det er utført enkelte oppgraderinger i 2019. Det ble lagt ny varmekabel og nye fliser på gulv, og montert glassvegg og glassdør i dusjonen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Himlingsflater av malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert i henhold til produsentens monteringsanvisning. Det mangler stedvis sokkellist i dusjsone, og avstand fra underkant av baderomsplater til gulv er målt til ca. 25 mm. Det mangler også stedvis fugemasse mellom sokkellist og plateende. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak bak plateledning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner ved vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull utførelse bør utbedres ved etablering av korrekt avslutning mot gulv, montering av manglende sokkellister og nødvendig tetting med fugemasse. Inntil oppgradering gjennomføres, bør dusjkabinett benyttes for å begrense vannbelastning på veggflater og redusere risiko for skadeutvikling.



4. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbrett ved dør bidrar til å redusere risiko for lekkasje til tilstøtende rom. Det er imidlertid registrert utilstrekkelig fall på gulvflater med vannsamling ved siden av sluket i dusjsone, samt bomlyd i enkelte fliser. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på overflater og skadeutvikling i gulvkonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett bør benyttes for å begrense vannbelastning på gulvflater som midlertidig risikoreduserende tiltak. Videre utbedring av fallforhold og løse fliser bør ses i sammenheng med fremtidig oppgradering av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk. Tettesjikt i form av baderomsplater på veggflater og flislagt gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater er flislagt, og det vurderes at flisene er lagt på eldre gulvbelegg med ukjent alder på underliggende membran. Overgang mellom membran og sluk fremstår uoversiktlig. Det er registrert hull etter tidligere innfestninger i veggflater i dusjsonen samt utettheter rundt rørgjennomføringer til servant. Forholdet medfører økt risiko for fuktgjennomgang og skadeutvikling i bakenforliggende konstruksjoner ved vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter rundt rørgjennomføringer til servant bør utbedres med egnet tetting. Dusjkabinett bør benyttes for å begrense vannbelastning på overflater som midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av fremtidig oppgradering av våtrommet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vegghengt høyskap. Dusjinisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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



4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende kjøkken. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, frysenskap og kjøleskap. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i overskap tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, tapetserte veggflater malte flater i himling. Gulvstående toalett. Felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør system.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og felles mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2009) plassert bak toalett.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er tilkoblet med plastrør. Direkte tilkobling med plastrør anses som en mindre gunstig løsning, da materialet over tid kan svekkes av varme. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vannskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilkobling til varmtvannsbereder bør utføres med mer varmebestandig løsning. Forholdet bør utbedres for å redusere risiko for lekkasje.



Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

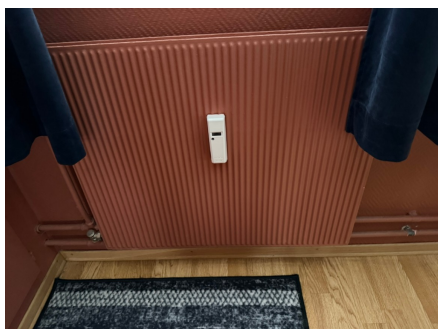
- Det er avvik:

Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men om dette er tilfelle er ikke undersøkt i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, derfor anbefales det at anlegget holdes under jevnlig ettersyn.



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.

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

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

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.

1972 Oppgradert sikringsskap i 2019. Ellers ukjent.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Sikringsskap og varmekabel på bad er utført av Brødr. Melbye.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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?
Ja Det foreligger manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det er registrert løst deksel på koblingsboks ved varmtvannsbereder. Forholdet medfører økt risiko for skjulte feil, varmgang og brannfare. Med bakgrunn i dette så anbefales det at det blir utført en utvidet EL-kontroll av det elektriske anlegget.

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



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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på 100 cm. Forholdet medfører økt risiko for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Rekkverket bør forhøyes eller sikres på annen måte slik at høydekravet oppfylles og tilfredsstillende personsikkerhet oppnås.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

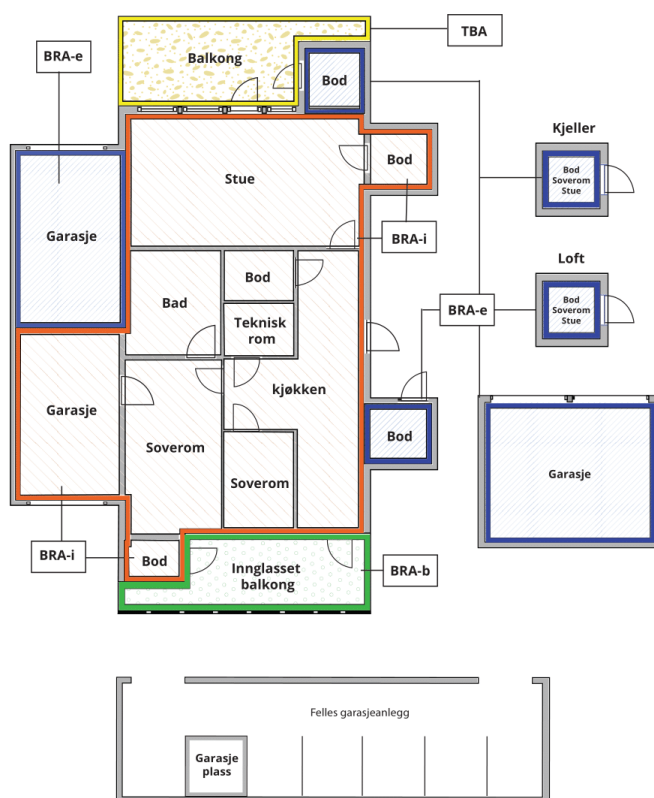
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 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 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 byggteknisk 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		5		5	
4. Etasje	77			77	12
SUM	77	5			12
SUM BRA	82				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4225		0	26172.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristian Bakkens veg 19 A

Hjemmelshaver

Nordenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDENGA BORETTSLAG	850120382			Bakkerud Per, Nylende Sissel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19341

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet tilhørende Nordenga Borettslag beliggende i Kristian Bakkens veg 19A, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.