

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Disenvegen 2B , 2318 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 1505

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 22651-1021

Referansenummer: UZ8997

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

E&K Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Eikeland

Jonas Eikeland

Uavhengig Takstingeniør

jonas@ek-takst.no

924 82 613



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av murkonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvedige overflater bestående av malte flater i himlinger og på vegger. Gulvflater belagt med laminat. Etasjeskillet er av betongdekke. Skorstein fra byggeår, det er ikke tilknyttet ildsted. Innvendige dører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår, overflater er oppgradert av selger i 2021 (faglært egeninnsats). Malte overflater på himling og vegger. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2021. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Fliser på vegg bak platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system fra 2021 og enkelte kobberrør fra byggeår. Synlige avløpsrør i plast fra 2021 og støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodisk mekanisk avtrekk på bad. Varmtvannsbereder på 107L (fra 2021) plassert under kjøkkenbenk. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

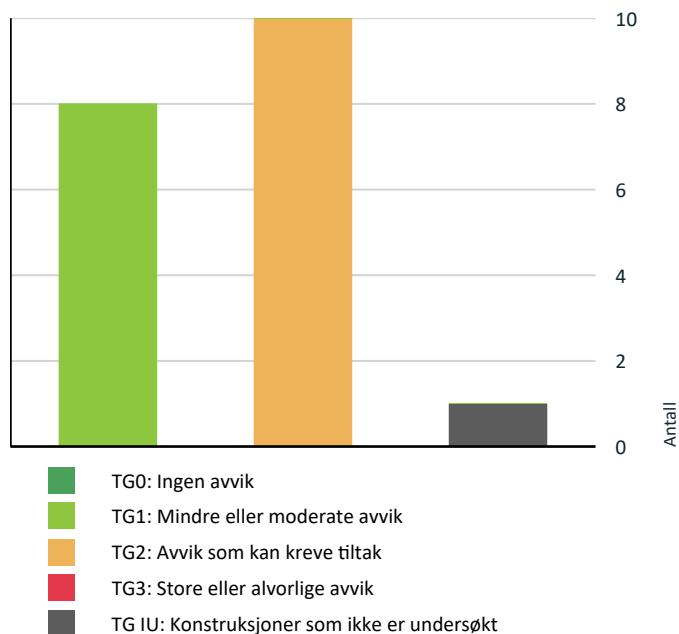
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med endring av størrelse på soverom og kjøkken. Dette har ikke hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet. Og det er ikke vurdert om arealer kan være i strid med byggeforskriftene eller mangle nødvendig godkjenning i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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**
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1954

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

2021	Modernisering	Oppgradering av innvendige overflater, bad og kjøkken.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at to vinduer tar i karm og/eller utvendig beslag ved åpning og lukking. Forholdet er også opplyst i punkt 5 i selgers egenerklæringsskjema. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje på beslag og karm, samt redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brukervennlighet og økt slitasje på vinduene. Det anbefales justering og smøring av beslag og mekanismer. Dersom forholdet ikke lar seg utbedre med enkle justeringer, bør videre utbedring påregnes.



TG 1 Dører

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør med karm av tre og metall, og tre-lags glass fra 2011, balkongdøren har sidefelt.

Tilstandsrapport



Balkongdør med sidefelt.



Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 5 m². Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall.



Oversiktsbilde balkong.

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 flater.

Gulv: Laminat.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder fremstår innvendige overflater i hovedsak som funksjonelle, med normal bruksslitasje. Det er registrert tydelig knirk i gulv i overgang mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevheter og bevegelser i etasjeskiller, jf. omtale under punkt etasjeskiller, samt hvordan gulvkonstruksjonen er utført. Forholdet medfører økt risiko for videre slitasje på gulv og redusert komfort ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert bokomfort. Det anbefales lokal utbedring av gulvkonstruksjonen i berørt område, herunder kontroll av undergulv og tilpasning av gulvets bevegelsesmulighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er av betongdekke. Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar

Tilstandsrapport

seg gjøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt et totalavvik på ca. 25 mm i etasjeskiller i stue. I tillegg er det registrert knirk i gulv, jf. omtale under punkt innvendige overflater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggets alder, normale setninger og bevegelser i konstruksjonen. Forholdet medfører økt risiko for videre skjevheter og redusert komfort ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert brukskomfort og estetisk avvik. Det anbefales nærmere vurdering av etasjeskillet ved større ombygginger eller dersom skjevheter og knirk oppleves økende over tid.



! TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein fra byggeår. Det er ikke tilknyttet ildsted.

! 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.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår, overflater er oppgradert av selger i 2021 (faglært egeninnsats). Selger har fremlagt dokumentasjon i form av faktura fra rørlegger vedrørende "skifte stoppekran og sluk".

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte overflater på himling og vegger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflater på bad er sparklet og malt, selger opplyser at det er benyttet produkter beregnet for våtrom, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført tettesjikt bak overflatene. Overflatebehandlingen er ikke å anse som vanntett løsning. I tillegg er vindu plassert innenfor dusjsonen, noe som gir økt fuktbelastning på veggflater og vinduskonstruksjon. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som begrenser fuktbelastning på vegger og vindu, som et midlertidig risikoreduserende tiltak i påvente av oppgradering av badet. Ved oppgradering bør vegger utføres med dokumentert, godkjent tettesjikt tilpasset våtrom.



Vindu er plassert i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 20mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

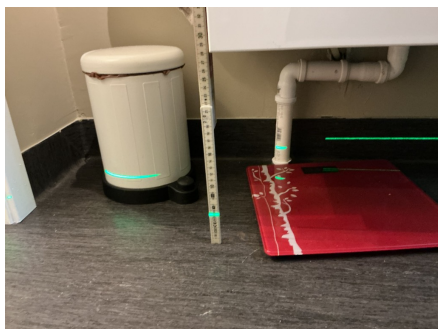
Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra sluk til topp membran ved terskel, som er under anbefalt nivå. Gulvet fremstår tilnærmet flatt fra servant- og toalettområde mot terskel. Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann eller overflatevann ledes mot dør og ut av våtrommet, med økt risiko for skadeutvikling på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for fukt- og vannskader utenfor våtrommet. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastning på gulvet, kombinert med etablering av automatisk lekkasjestopper med fuktsensor ved dør, som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av badet. Ved oppgradering bør gulv utføres med tilfredsstillende fallforhold og oppbrett ved terskel.



2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Selger opplyser at veggflater er sparkelt og malt med godkjente våtromsprodukter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført tettesjikt på badet. Veggflater er utført med sparkel og maling, og løsningen er lite egnet for direkte belastning av bruksvann, selv om selger opplyser at det er benyttet våtromsprodukter. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som begrenser vannbelastning på veggflater, som et midlertidig risikoreducerende tiltak i påvente av oppgradering av badet. Ved oppgradering bør vegger utføres med dokumentert, godkjent tettesjikt tilpasset våtrom.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med bakgrunn i at våtromets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2021. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Fliser på vegg bak platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter, og det er ikke etablert forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, matos og partikler. Forholdet medfører økt risiko for luktspredning, fettavsetninger og fuktbelastning på innvendige overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert inneklime og økt vedlikeholdsbehov. Etablering av mekanisk avtrekk til det fri anbefales. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør med rør-i-rør system fra 2021 og enkelte kobberør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlige avvik på vannrør ved befaring. Deler av rørinstallasjonene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vannskader. Det anbefales å holde eldre deler av rørinstallasjonene under jevnlig oppsikt, og å påregne utskifting av disse over tid.



Det er etablert automatisk vannstopper på kjøkken.



Hovedstoppekran er plassert i kasse på bad.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra 2021 og støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

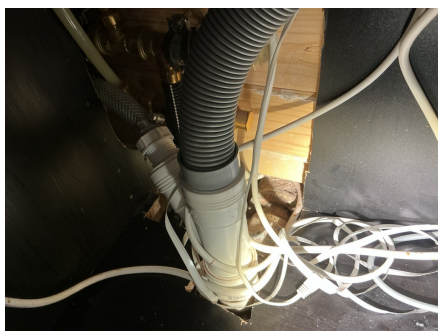
Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør ved befaring. Deler av avløpsinstallasjonene er fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier redusert restlevetid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer, blokkeringer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er økt risiko for vann- og fuktskader. Det anbefales å holde eldre deler av avløpsinstallasjonene under jevnlig oppsikt, og å påregne utskifting av disse over tid.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Periodisk mekanisk avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til tidligere kondens på nedre del av vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting, særlig i perioder med høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning på innvendige overflater og redusert inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er redusert bokomfort og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting gjennom bruk av eksisterende ventiler, regelmessig åpning av vinduer og bruk av avtrekk på bad. Etablering av flere ventiler eller andre ventilasjonsløsninger forutsetter avklaring og godkjenning fra borettslaget.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 107L (fra 2021) plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult 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.

2021

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

Nei Utført av bekjent (faglært).

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Oppgraderinger er utført av bekjent som er elektriker, det ble ikke utarbeidet samsvarserklæring.

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, brannpilløp 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?

Tilstandsrapport

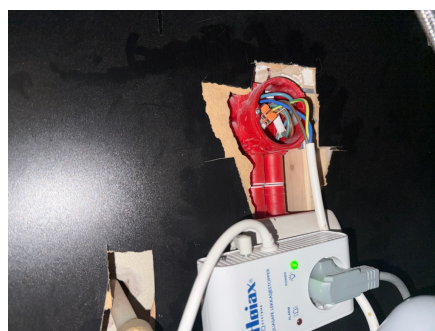
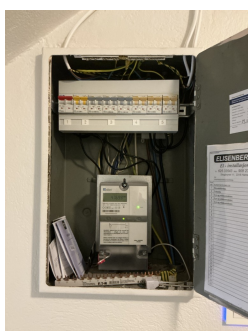
Nei

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 er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget som er installert etter at krav om samsvarserklæring ble innført. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om anlegget er utført i samsvar med gjeldende regelverk og fagmessig utførelse. I tillegg er det registrert at deksel mangler på koblingsboks til varmtvannsbereder. Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

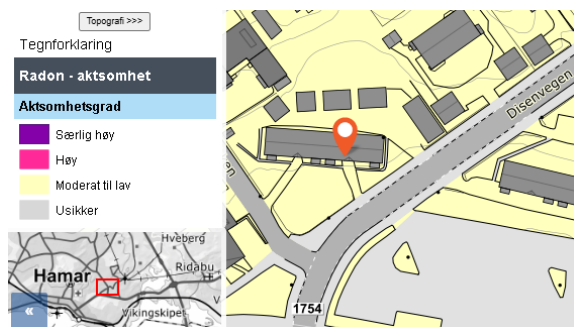
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygget er oppført før krav til radontiltak ble innført, og det er ukjent om det er utført radonmålinger i bygget. Leiligheten er beliggende i andre etasje. Bygget er plassert i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i henhold til Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart. Forholdet medfører økt usikkerhet knyttet til radonnivå i boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen er usikkerhet rundt eventuell radoneksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boenheten for å avklare nivåer og behov for eventuelle tiltak.



Kartutsnit - NGU Radonkart

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
2. Etasje	52			52	5
SUM	52	8			5
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Kommentar

Det var ingen tilkomst til loftsbod på befaringsdagen. Arealene er derfor ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med endring av størrelse på soverom og kjøkken. Dette har ikke hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Og det er ikke vurdert om arealer kan være i strid med byggeforskriftene eller mangle nødvendig godkjenning i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er utført oppgradering av overflater, bad og kjøkken i 2021 og 2022. Forholdet er i hovedsak utført med faglært egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Jonas Eikeland	Takstingeniør
	Emil Holst	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1505		0	2202 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Disenvegen 2B

Hjemmelshaver

Borettslaget Johannesenløkka AI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet tilhørende Borettslaget Johannesenløkka AL beliggende i Disenvegen 2B, Hamar kommune. Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. 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
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	19.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.