

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Furnesvegen 13 , 2317 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 546, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2022

Eiendomsverdi ref nr: BM7997

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

# Sørli Takst AS

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

## Rapportansvarlig



Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
971 22 916



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Snøfangere.

Yttervegger av trekonstruksjoner og støpte konstruksjoner.  
Trekonstruksjoner sannsynligvis isolert med mineralull -og/eller flis.  
Yttervegg kledd med liggende panel, fasadeplater og malt murpuss.  
Del med stående panel.  
Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2021/2022.  
Brannskillevegg mot naboleilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.  
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2014.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2009.

Balkong ved inngang.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Ca. areal: 2m<sup>2</sup>

Adkomst til terrasse fra stue.  
Bygget i 2025 av egeninnsats.  
Fundamentert på støpt plate.  
Utført med terrassebord, rekkverk og levegger.  
Eier opplyser: Ikke tilkoblet strøm til stikkontakt ved terrasse.  
Areal på ca. 25 m<sup>2</sup> ved stue.

Utvendig malt tretrapp ved inngang. Montert håndløper på en side.  
Utvendig impregnert tretrapp ved inngang til stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett.  
Overflater med malte gipsplater og malt murpuss.  
Malt div. overflater i 2023 av egeninnsats.  
Himlinger med malte gipsplater.

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

Laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med overflater og installasjoner fra 2015. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Forrige eier informerte nåværende eier: Flisene på baderomsgulvet ble byttet ut i 2020 på grunn av bom i fliser og dårlig fall.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.  
Gulvflater med fliser.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
1:100 fall i dusjsone.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad/vaskerom med innredning, servant, toalett, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og skuffer.  
Dusjvegg av glassbyggerstein.  
Elektrisk fuktstyrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2014.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.  
Integrert kjøll, frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.  
Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i fordelerskap.  
Vannledninger av rør i rør.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.  
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med elvarme.  
Varmepumpe montert i 2023.  
Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereider plassert i skap på bad/vaskerom, 117 liter fra 2013.  
Ikke fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat fra 2020.  
Seriekoblet røykvarsler.

Elskap med automatsikringer.  
Kursene er merket.  
Hovedsikring, 32 A.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Montert strømmåler i kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikring med grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Terrasser

Utvendig trapp.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

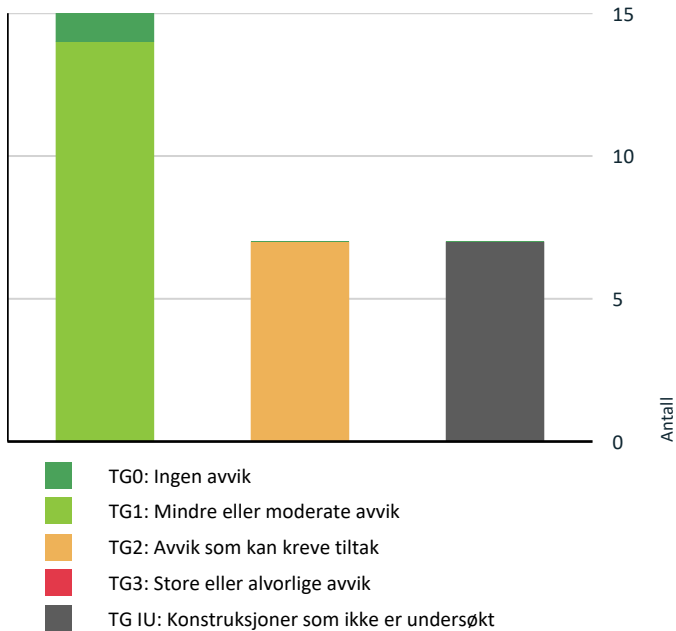
[Gå til side](#)

### 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun leiligheten.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshavere bor i leiligheten.

### Standard

Generelt med innvendig standard fra 2014/2015.  
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Godt ivaretatt leilighet.

## Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging/innredning	Kilde: tidligere salgsoppgaver. Fremlagt ferdigattest fra 2014.
	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2020. Utført av: egeninnsats. Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Snøfangere.

### Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner og støpte konstruksjoner.  
Trekonstruksjoner sannsynligvis isolert med mineralull -og/eller flis.  
Yttervegg kledd med liggende panel, fasadeplater og malt murpuss.  
Del med stående panel.  
Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2021/2022.  
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2014.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

#### Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2009.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist liten skade i terrassedør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres skade i terrassedøren for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for varmetap eller fuktinntrengning.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong ved inngang.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Ca.areal: 2m<sup>2</sup>

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

#### Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.  
Bygget i 2025 av egeninnsats.  
Fundamentert på støpt plate.  
Utført med terrassebord, rekkverk og levegger.  
Eier opplyser: Ikke tilkoblet strøm til stikkontakt ved terrasse.  
Areal på ca. 25 m<sup>2</sup> ved stue.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig malt tretrapp ved inngang. Montert håndløper på en side.  
Utvendig impregnert tretrapp ved inngang til stue.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med parkett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv i stue/kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør slipes og overflatebehandles for å utbedre slitasjen.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.

## TG 2 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater med malte gipsplater og malt murpuss.  
Malt div. overflater i 2023 av egeninnsats.  
Himlinger med malte gipsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Yttervegg mot øst det har blitt observert kondens på overflater i kalde perioder. Spesielt når sofa eller seng er plassert inntil.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere kondensdannelse på yttervegg mot øst, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller isolasjon, samt unngå å plassere møbler tett inntil veggen.  
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innemiljøet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue/gang.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Laminerte innerdører.

## VÅTROM

### LEILIGHETEN I 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater og installasjoner fra 2015. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Førrige eier informerte nåværende eier: Flisene på baderomsgulvet ble byttet ut i 2020 på grunn av bom i fliser og dårlig fall.  
Ingen dokumentasjon.



### LEILIGHETEN I 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med malte plater.

Elektrisk fuktstyrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

## LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

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

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

## LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

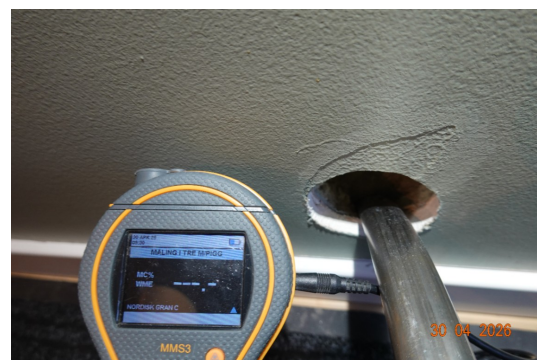
Bad/vaskerom med innredning, servant, toalett, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og skuffer.

Dusjvegg av glassbyggerstein.

## LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse



## KJØKKEN

## LEILIGHETEN I 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA innredning fra 2014.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Integrert kjøll, frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Årstill: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## LEILIGHETEN I 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Stoppekran plassert i fordelerskap.  
Vannledninger av rør i rør.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.  
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering, noe som kan forverre eventuelle skader.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med elvarme.  
Varmepumpe montert i 2023.  
Varmekabler i baderomsgulv.



### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i skap på bad/vaskerom, 117 liter fra 2013.  
Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### TG IU Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2020.  
Seriekoblet røykvarsler.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Elskap med automatsikringer.  
Kursene er merket.  
Hovedsikring, 32 A.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Montert strømmåler i kjeller.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

### Arbeidsbeskrivelse:

**Nytt opplegg i leilighet 1.1 og 1.2 ifbm omseksjoner.**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.**

### Arbeidsbeskrivelse:

**Koble til elbillader i begge ender, bygge inn en 25A kurs til elbillading, feste kabel fra yttervegg til skap. Kunde har stilt med utstyr selv.**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.**

### Arbeidsbeskrivelse:

**Montere lys i 4 kjellerboder.**

**Ta med enkle takbeslag**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

### Arbeidsbeskrivelse:

**Nytt opplegg i leilighet 1.1 og 1.2 ifbm omseksjoner.**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.**

### Arbeidsbeskrivelse:

**Koble til elbillader i begge ender, bygge inn en 25A kurs til elbillading, feste kabel fra yttervegg til skap. Kunde har stilt med utstyr selv.**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.**

### Arbeidsbeskrivelse:

**Montere lys i 4 kjellerboder.**

**Ta med enkle takbeslag**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.**

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 varmtvannsbereeder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### ! TG IU Fuktisikring og drenering

#### Beskrivelse

Fuktisikring med grunnmursplast.  
Drenering og fuktisikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### ! TG IU Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

# Tilstandsrapport

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.  
Terrasse og balkong.  
Utvendig trapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

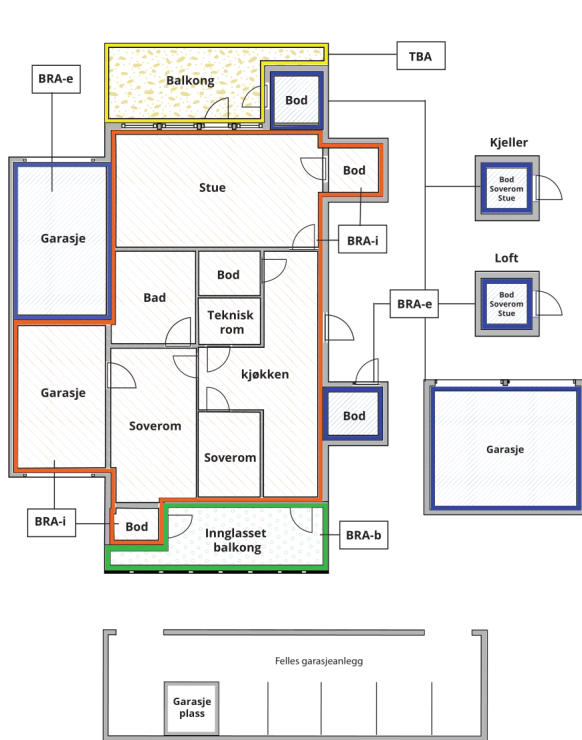
## Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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 branncelleindeling

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)		
Kjeller		2		2	
Leiligheten i 1.etasje	74			74	28
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>2</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 1.etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

## 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
30.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kristian Sandberg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	546		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Furnesvegen 13

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Victoria Lien

1/2 Hjemmelshaver: Kristian Sandberg

### Eierandel

75 / 375

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt i Hamar.  
Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.  
Solrik og sentralt beliggenhet, leilighet med terrasse orientert mot sør.  
Kort vei til kulturhuset, skole og forretninger.

### Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles eiet tomt.  
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.  
Asfaltert innkjøring og parkering.  
Delvis innhegnet med gjerde.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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 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.