

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kristian Bakkens veg 14C , 2316 HAMAR
 HAMAR kommune
 gnr. 1, bnr. 4114
 Andelsnummer 14437

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-1998

Eiendomsverdi ref nr: SD8193

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med papp eller folie.

Yttervegger av betongkonstruksjoner og isolerte trekonstruksjoner.
Yttervegg kledd med fasadeplater og malt panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2007.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brann og lydklassifisert ytterdør. Kikkeshull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Adkomst til åpen balkong fra stue:

Understøttet med stålsøyler ned på støpte fundamenter.

Gulvflater med terrassebord.

Overflater med malt panel og malt betong.

Himling med malt betong og splitthimling.

Utført med ståltrekkverk og glassplater.

Ca. areal: 13m²

Lys og strøm.

Markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.

Hentet fra tidligere takst: Lagt laminatgulv på ett soverom. Utført i 2022 av egeninnsats.

Overflater med malt strietapet, malt tapet, tapet, plater, malt panel og malte MDF-veggplater.

Hentet fra tidligere takst: Påsatt tapet og malt ett soverom. Utført i 2022. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med malt betong.

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ble modernisert med gulvflater, overflater og sanitærinstallasjoner i 2012. Utført av:

firma. Kilde: Opplysning hentet fra tidligere verditakst.

Overflater med fliser og vinylbelegg.

Himling med malt betong.

Gulvflater med fliser.

Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

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

Eldre soilsluk.

Ikke synlig membran og slukmansjett i sluk.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ukjent alder.

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

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med plater.

Himling med malt betong.

Toalettrom med servant, ettgreps blandebatteri og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på bad/vaskerom.

Kobberrør med plastkappe.

Avløpsrør av plastrør -og/eller støpejernsoil.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, 198 liter fra 2002.

Ikke fast tilkoblet.

Porttelefon med skjerm.

Skyvedørsgarderobe på soverom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Hovedsikring, 40 amp.

Åpent ledningsnett.

Arbeidsbeskrivelse:

Ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater, samt montering av overspenningsvern.

Omhandler følgende adresser: Kristian Bakkensveg 1A, 1B, 3, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B og 14C.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle anmerkninger.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og

Beskrivelse av eiendommen

radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

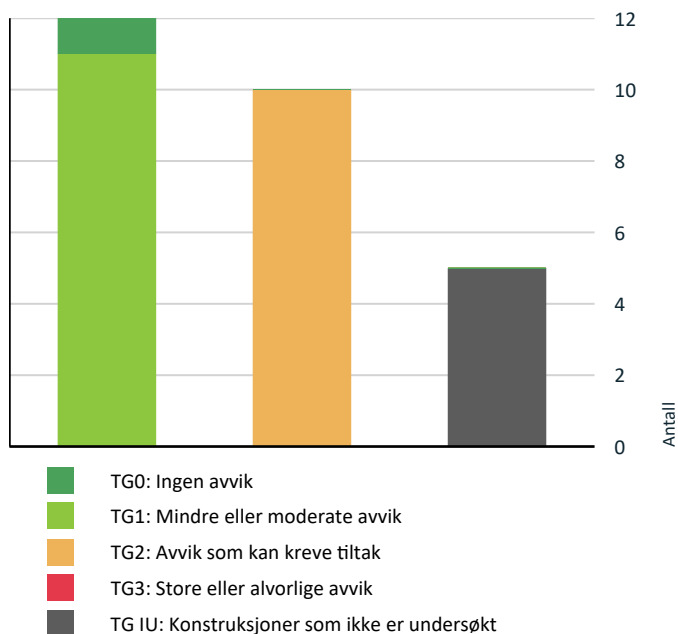
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

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

Fullmektig/arvinger som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i leiligheten.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

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

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leiligheten i 3.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

Standard

Leilighet med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Bad/vaskerom ble modernisert med gulvflater, overflater og sanitærinstallasjoner i 2012. Utført av: firma.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad/vaskerom ble modernisert med gulvflater, overflater og sanitærinstallasjoner i 2012. Utført av: firma. Kilde: Opplysning hentet fra tidligere verditakst.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med papp eller folie.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av betongkonstruksjoner og isolerte trekonstruksjoner.

Yttervegg kledd med fasadeplater og malt panel.

Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2007.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert ytterdør. Kikkehull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue:

Understøttet med stålsøyler ned på støpte fundamenter.

Gulvflater med terrassebord.

Overflater med malt panel og malt betong.

Himling med malt betong og splitthimling.

Utført med stålrekkverk og glassplater.

Ca. areal: 13m²

Lys og strøm.

Markise.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.

Hentet fra tidligere takst: Lagt laminatgulv på ett soverom. Utført i 2022 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte glipper i laminatgulv i stue/kjøkken.

Laminatgulv er ikke ført under gulvlist i entré/gang. Glippe i overgang. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt strietapet, malt tapet, tapet, plater, malt panel og malte MDF-veggplater.

Hentet fra tidligere takst: Påsatt tapet og malt ett soverom. Utført i 2022. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasjepreg på listverk og innerdører.

Noe oppsprekking i panel ved kjøkken. Dårlig festet panel.

Opplyst av fullmektig/tidligere takst: Det ble påvist veggedyr på ett soverom i 2022. Det er utført tiltak fra Anticimex.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasjepreg bør overflatebehandles for ett bedre estetisk uttrykk.
Panel må skiftes for å lukke avviket.



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. 15 mm i stue.

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 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble modernisert med gulvflater, overflater og sanitærinstallasjoner i 2012. Utført av: firma. Kilde: Opplysning hentet fra tidligere verditakst.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Kilde: tidligere verditakst



Tilstandsrapport



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser og vinylbelegg.

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 sannsynlig 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 malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist montasjemerker.

Noe oppsprekking i overgang vegg/himling.

Innerdør er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montasjemerker bør tettes med silikon.

Oppsprekking i overgang vegg/himling bør utbedres.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

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

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre soilsluk.

Ikke synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, to rustfrie kummer, ettgrep blandebatteri, skuffer, fliser i benkerygg og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte slitasjemerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med plater.
Himling med malt betong.
Toalettrom med servant, ettgrep blandebatteri og toalett.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert på bad/vaskerom.
Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plastrør -og/eller støpejernsoil.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Varmekabler i badromsgulv.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, 198 liter fra 2002. Ikke fast tilkoblet.

Årstill: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med skjerm.
Skyvedørsgarderobe på soverom.

! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Hovedsikring, 40 amp.

Åpent ledningsnett.

Arbeidsbeskrivelse:

Ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater, samt montering av overspenningsvern.

Omhandler følgende adresser: Kristian Bakkensveg 1A, 1B, 3, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B og 14C.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

Tilstandsrapport

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.
Montert strømmåler.
Samsvarserklæring fra 2018 i sikringsskap.
Arbeidsbeskrivelse:
Ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater, samt montering av overspenningsvern.
Omhandler følgende adresser: Kristian Bakkensveg 1A, 1B, 3, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B og 14C.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på bad/vaskerom.
Arbeidsbeskrivelse:
Jordfeilbryter kurs 2-5 40A.
Montert lys, varme ovn på bad.
Montert 2 stk lamper på toalettrom og soverom.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2002.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg 2 stikk terrasse.
2 stikk kjøkken, bad og terrasse.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2004.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeidsbeskrivelse:
Ombygging av sikringsskap til jordfeilautomater, samt montering av overspenningsvern.
Omhandler følgende adresser: Kristian Bakkensveg 1A, 1B, 3, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B og 14C.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på bad/vaskerom.
Arbeidsbeskrivelse:
Jordfeilbryter kurs 2-5 40A.
Montert lys, varme ovn på bad.
Montert 2 stk lamper på toalettrom og soverom.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2002.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg 2 stikk terrasse.
2 stikk kjøkken, bad og terrasse.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2004.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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? Sjekker 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?
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

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

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

Ingen spesielle anmerkninger.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

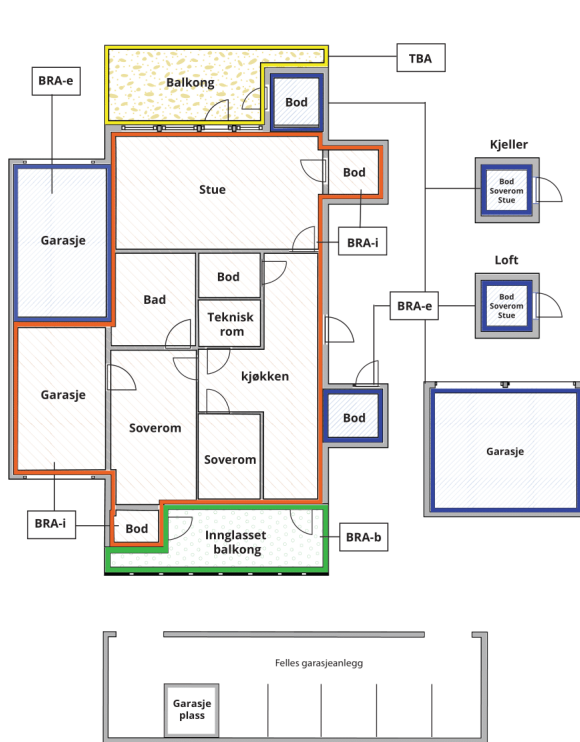
Hva er måleverdig areal?

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
Leiligheten i 3.etasje	85			85	13
SUM	85	7			13
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 3.etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Erik Sørli	Takstingenør
	Nina Ellen Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	4114		0	10546.4 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Kristian Bakkens veg 14C

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmel til andel: Turid Rom Henriksen

1/2 Hjemmel til andel: Willy Ervin Henriksen

(død)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14437/Langenga Borettslag	950134321	14437	OBOS	Andelseier: Turid Rom Henriksen. Medeier: Willy Ervin Henriksen (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
14437	100	10 000	36 282 31.12.2025	204 381 11.03.2026

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 7162,90,- Herav: Pr. dags dato. A konto oppvarming Kr. 619,- Vask trapp/gang/heis Kr. 186,90,- Felleskostnader Kr. 6 237,- Internett-tilgang Kr. 120,-

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	10 800
Omløpsmidler:	3 313 700	Samlet innskuddskapital:	912 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 19 527 488
Disponible midler:	2 914 355	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	20 439 488

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Hamar vest.
Boligområdet med leiligheter.
Solrik beliggenhet, leilighet med åpen balkong orientert mot vest.
Kort vei til kjøpesenter.
Hamar sentrum ca. 2,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

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.
Asfalterte veier ved bygget.

Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 1970.
Bod i kjeller. Nr: 37

Vedlikehold og påkostninger

Vedlikehold og påkostninger (utført i regi av borettslaget):
Fasader og balkonger i 1992.
Garasjer i 2004.
Vinduer i 2007.
Avløpsrør i 2008.
Sikringsskap, innganger, porttelefonanlegg m.m.
Nye tak i 2022
Nye vinduer i blokk 1 og 3 + trappeoppganger i 2022/2023

Planlagte arbeider:
Fasaderehabilitering.
Utskiftninger av vinduer og balkongdører.
Rehabilitering av balkongkonstruksjon med ny overflatebehandling og nye rekkverk.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

91672831

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Årsregnskap	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.