


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkevegen 83D , 2414 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 31, bnr. 22, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2014

Eiendomsverdi ref nr: XO4949

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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 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 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er sannsynligvis tekket med papp eller folie.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vannbrettbeslag på vinduer.
Gesimsbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Innervegger i leiligheten utført som isolerte lettvegger.
Skillevegger mot naboileigheter utført som bindingsverksvegger med brann- og lydkrav iht lover og forskrifter fra byggeåret.

Flat takkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2015.
Vindu med 3 lags isolerglass i stue.
Lydklassifisert ytterdør med kikkehull til leiligheten.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2016.

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og levegger av glassfelt og treverk.
Glassrekkverk.
Skråstag fra terrasse til yttervegg.
Lys og strøm.
Areal på ca. 8m² ved stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylfliser.
Lagt laminatgulv i stue, kjøkken, soverom og del av entré/gang.
Utført i 2026 av faglært.
Lagt vinylfliser i entré. Utført i 2026 av faglært.
Montert nye gulvlister i 2026. Utført av: faglært,
Overflater med malte gipsplater og malte plater.
Malt overflater i stue, gang og soverom. Utført i 2026 av egeninnsats.
Himlinger med lett-himlinger og malte plater. Innfelt downlight i himling.

Sannsynligvis trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Krypkjeller under leiligheten,
Støpt ringmur rundt krypkjeller. Ventilert i grunnmur.
Krypkjeller er ikke besiktiget. Ikke påvist luke til krypkjeller ved befaring.
Blind- krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med lett-himling. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og skuffer.
Montert baderomsinnredning i 2026. Utført av: faglært.
Balansert ventilasjon.
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](#)

Norema innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.
Integrert stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i himling over bad/vaskerom.
Montert lekkasjestopper.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Utført service på ventilasjonsanlegget i 2025 av firma.

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

Nytt brannslukningsapparat.
Brannvarslingsanlegg.
Sprinkelanlegg.
Forderelstokk til vannbåren varme i teknisk skap over bad.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med brellevavsetning.
Byggegrupp sannsynligvis med etablert dreneringssystem.
Takkvann ført til terreng eller overvannsnett.
Fundamentert på ringmur av betong.
Ventiler i grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

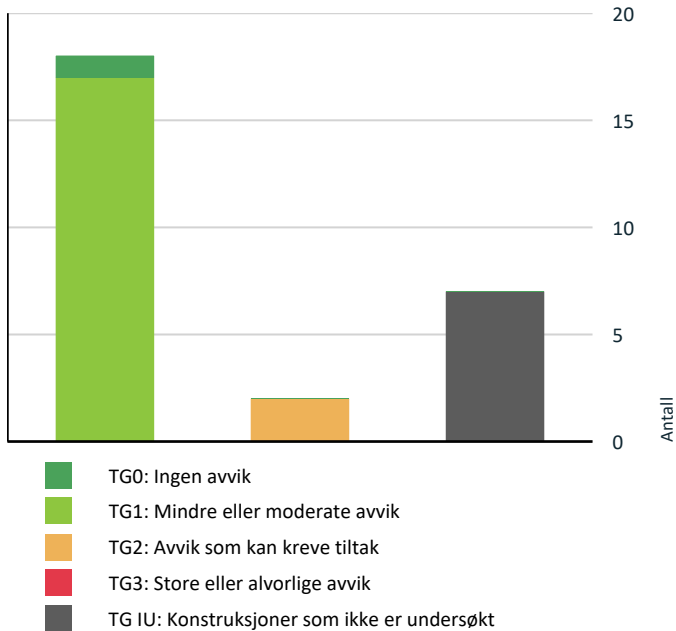
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod i felles uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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 > Takteking [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet for tiden ubebodd.

Standard
Generelt med standard fra byggeåret.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Godt ivaretatt leilighet.

UTVENDIG

! TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takflatene er sannsynligvis tekket med papp eller folie.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

! TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse
Vannbrettbeslag på vinduer.
Gesimsbeslag.

! TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Innervegger i leiligheten utført som isolerte lettvegger.
Skillevegger mot naboileiligheter utført som bindingsverksvegger med brann- og lydkrav iht lover og forskrifter fra byggeåret.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2015.
Vindu med 3 lags isolerglass i stue.

! TG 2 Dører

Beskrivelse
Lydklassifisert ytterdør med kikkehull til leiligheten.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Behov for justering av ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Ytterdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og tetting, slik at man unngår varmetap og trekk

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og leegger av glassfelt og treverk.
Glassrekkverk.
Skråsteg fra terrasse til yttervegg.
Lys og strøm.
Areal på ca. 8m² ved stue.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvflater med laminatgulv og vinylfliser.
Lagt laminatgulv i stue, kjøkken, soverom og del av entré/gang. Utført i 2026 av faglært.
Lagt vinylfliser i entré. Utført i 2026 av faglært.
Montert nye gulvlister i 2026. Utført av: faglært.
Overflater med malte gipsplater og malte plater.
Malt overflater i stue, gang og soverom. Utført i 2026 av egeninnsats.
Himlinger med lett-himlinger og malte plater. Innfelt downlight i himling.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Sannsynligvis trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

! TG IU Krypkkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Krypkjeller under leiligheten,
Støpt ringmur rundt krypkjeller. Ventiler i grunnmur.
Krypkjeller er ikke besiktiget. Ikke påvist luke til krypkjeller ved befarings.
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med lett-himling. Innfelt downlight i himling.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten avskaling i flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres avskaling i flis for å hindre videre skadeutvikling.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, ettgrens blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og skuffer.
Montert baderomsinnredning i 2026. Utført av: faglært.

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN I 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

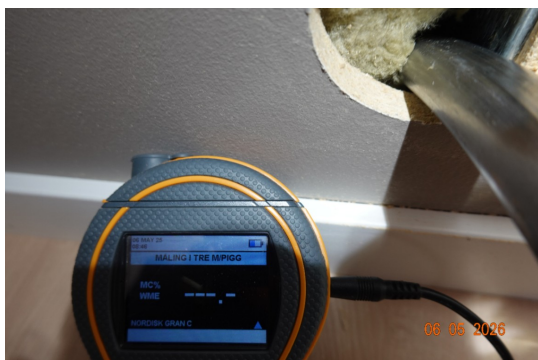
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

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.



KJØKKEN

LEILIGHETEN I 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrens blandebatteri og rustfri kum.
Integrert stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

LEILIGHETEN I 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

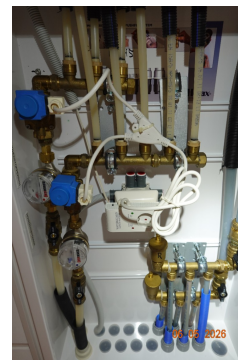
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i himling over bad/vaskerom.
Montert lekkasjestopper.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Utført service på ventilasjonsanlegget i 2025 av firma.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Nytt brannslukningsapparat.
Brannvarslingsanlegg.
Sprinkelanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fordelerstokk til vannbåren varme i teknisk skap over bad.

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 bygnings sakkyndig 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 entré/gang.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.

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.
2016
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
Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.
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, 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

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med brelvavsetning.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Byggegrupp sannsynligvis med etablert dreneringssystem. Takvann ført til terreng eller overvannsnett.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på ringmur av betong.
Ventiler i grunnmur.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)		
Leiligheten i 1.etasje	43			43	9
SUM	43				9
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

Bod i felles uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Anne-Cecilie Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	22		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkevegen 83D

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Anne-Cecilie Gundersen

Eierandel

430 / 34828

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i blokk i Fjeldsetlia i Elverum kommune.
Boligområdet med leiligheter.
Sentral beliggenhet, leilighet med terrasse orientert mot vest.
Elverum sentrum ca. 800 meter
Kort vei til skoler, barnehager og forretninger.

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

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veger og lekeplass ved bygget.
Delvis innhegnet med hekk.

Bebyggelsen

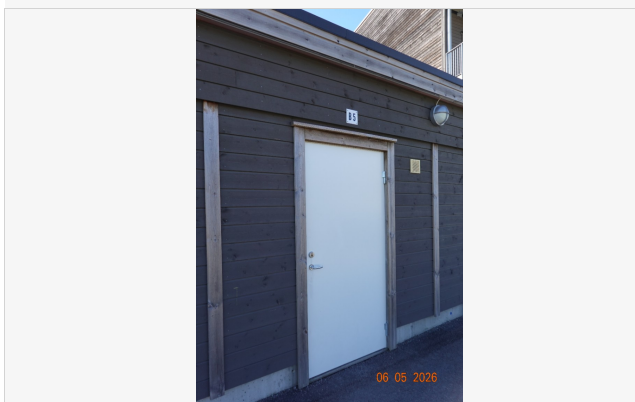
Leilighet i boligblokk bygget i 2016.
Bod i felles uthus. En bod tilhører leiligheten.
En biloppstillingsplass tilhører leiligheten. Nr: 44

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1234327			
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av sameiet.				

Bygninger på eiendommen

Bod i felles uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Asfaltert gulv. Støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk, uisolert. Del med plater.

Himling med gipsplater.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Pulttakkonstruksjon.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Malt ytterdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

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.