


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Johan Falkbergets veg 63D , 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 34, bnr. 67, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2010

Eiendomsverdi ref nr: OE1397

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.



### 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: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpapp fra byggeåret.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

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

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel og fasadeplater.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025.  
Synlig musebånd og lufting bak panel.  
Brannskillevegg mot naboelighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.  
Undertak med duk.  
Fabrikkerte w-takstoler.  
Himling isolert med blåseull.  
Gipsplater i leilighetskille.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang til leiligheten i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2021.  
Ytterdør med glassfelt fra 2021.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021.

Adkomst til felles balkong ved leiligheten i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Adkomst til åpen balkong fra stue.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 6 m<sup>2</sup> ved stue.  
Lys og strøm.

Adkomst til felles balkong via utvendig trapp.  
Stålinntrinn.  
Utført med rekkverk på begge sider.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett.  
Overflater med malte gipsplater.  
Malt div. overflater i 2023 og 2025. Utført av: egeninnsats.  
Himlinger med malte gipsplater.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.

Gulvflater med fliser.  
Eier opplyser: Skiftet en skadet gulvflis. Utført av entreprenør i 2024.  
Garanti.  
Vannbåren gulvvarme.  
Lokalt fall.  
Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, skuffer, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.  
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](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i fordelerskap.  
Vannledninger av rør i rør.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.  
Etablert dreksåpning for eventuelt lekkasjevann.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.  
Aggregat plassert på loft.

Vannbåren gulvvarme i alle gulv.

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, 194 liter fra 2021.  
Fast tilkoblet.

Nyere brannslukningsapparat.  
Montert røykvarsler.  
Forderlerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk skap.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang.  
Kursene er merket.  
Skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.  
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.  
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

# 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

### **Biloppstillingsplass i felles carportanlegg**

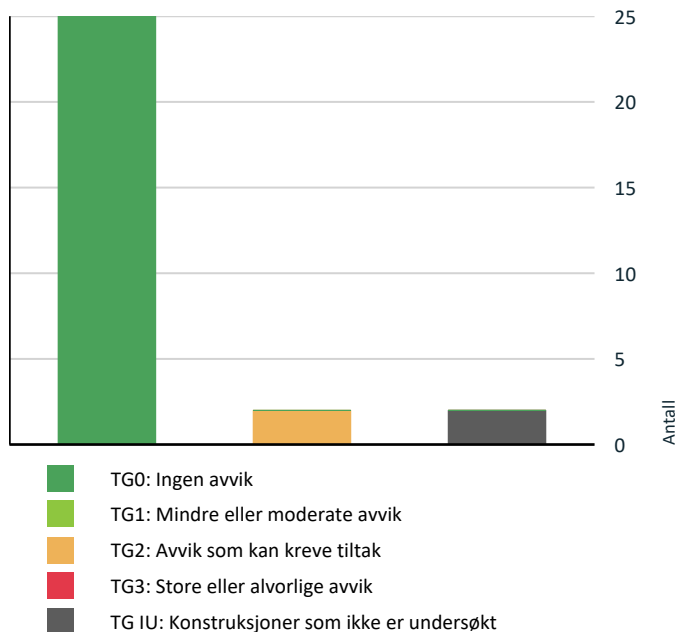
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### **Bod i felles uthus**

- 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.

Carport og bod i felles uthus er kun enkelt beskrevet.

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater [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**  
2022

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i leiligheten.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpapp fra byggeåret.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel og fasadeplater.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2025.  
Synlig musebånd og lufting bak panel.  
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Undertak med duk.  
Fabrikkerte w-takstoler.  
Himling isolert med blåseull.  
Gipsplater i leilighetskille.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til leiligheten i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.



### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt fra 2021.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Adkomst til felles balkong ved leiligheten i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra stue.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 6 m<sup>2</sup> ved stue.  
Lys og strøm.

## TG 0 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Adkomst til felles balkong via utvendig trapp.  
Stålinntrinn.  
Utført med rekkverk på begge sider.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med parkett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt knirk i gulv i overgang gang/stue. Eier opplyser: Kun påvist deler av året.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes om utbedring er nødvendig, da knirk i parkett kan være sjenerende over tid.  
Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig redusert bokomfort, men det medfører ingen alvorlig skade på konstruksjonen.

## TG 0 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater med malte gipsplater.  
Malt div. overflater i 2023 og 2025. Utført av: egeninnsats.  
Himlinger med malte gipsplater.

## TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

## TG 0 Innvendige dører

### Beskrivelse

Laminerte innerdører.

## VÅTROM

### LEILIGHETEN I 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.



### LEILIGHETEN I 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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.

### LEILIGHETEN I 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.  
Eier opplyser: Skiftet en skadet gulvflis. Utført av entreprenør i 2024.  
Garanti.  
Vannbåren gulvvarme.  
Lokalt fall.  
Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

### LEILIGHETEN I 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHETEN I 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

## LEILIGHETEN I 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

## LEILIGHETEN I 2.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 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Sigdal innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, del med glassplate over koketopp, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



## LEILIGHETEN I 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran i fordelerskap.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.

Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.



### ! TG 0 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

### ! TG 0 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.  
Aggregat plassert på loft.

## TG 0 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle gulv.

## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom, 194 liter fra 2021.  
Fast tilkoblet.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Nyere brannslukningsapparat.  
Montert røykvarslar.

## TG 0 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk skap.



## 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 entré/gang.  
Kursene er merket.  
Skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2021**

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

**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 2021.**

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, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

# Tilstandsrapport

9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.

### TC IU Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

## 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.*

# 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 bodere
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leiligheten i 2.etasje	49			49	13
<b>SUM</b>	<b>49</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
1/2 av arealet til felles balkong er medtatt under TBA.

### 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

## Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

### Kommentar

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15m<sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

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

### 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Lars Storbæk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	34	67		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Johan Falkbergets veg 63D

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Sundin Storbæk

### Eierandel

1 / 12

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i 4.mannsbolig beliggende på Hanstad i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.  
Solrik beliggenhet, leilighet med balkong orientert mot vest.  
Kort vei til skole og barnehage.  
Elverum sentrum ca. 3 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

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Felles eiet tomt.  
Opparbeidet med gressplen.  
Asfalterte veger ved bygget.

# Bygninger på eiendommen

## Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

**Anvendelse**

Biloppstilling.

**Byggeår**

2022

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Kommentar**

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Asfaltert gulv. Støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med OSB-plater.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

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

## Bod i felles uthus



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

2022

### Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Oppført i bindingsverk, uisolert. Del kledd med OSB-plater.  
Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.  
Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.  
Pulttakkonstruksjon.

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
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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.