

Tilstandsrapport



Enebolig



Odals Verk-vegen 465 , 2116 SANDER



SØR-ODAL kommune



gnr. 6, bnr. 1, fnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 12085-1233

Eiendomsverdi ref nr: HU8123

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



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.

GLÅMDAL TAKST AS

Glåmdal Takst AS drives av Pål Tuhus, som har lang og solid erfaring fra byggebransjen.

Jeg er oppvokst på Skotterud i Eidskog, og har hatt hele min yrkeskarriere innen bygg.

Jeg startet som tømrerlærling i 1993, tok fagbrev som tømrer i 1995 og mesterbrev i 2001.

I 2002-2003 etterutdannet jeg meg som takstingeniør ved Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt, og har siden den gang drevet egen virksomhet med verditaksering og tilstandsrapportering.

Gjennom Glåmdal Takst AS tilbyr jeg uavhengige og objektive tjenester innen:

Tilstandsrapporter iht. forskrift til avhendingsloven.

Verditaksering av eneboliger, to- og flermannsboliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.

Jeg arbeider hovedsakelig i Glåmdalsregionen, og legger stor vekt på kvalitet, nøyaktighet og uavhengighet i alle oppdrag.

Rapportansvarlig



Pål Tuhus

paatuhu@online.no

901 81 950

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

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er besiktiget fra bakkenivå. Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller foreta observasjon fra stige, og det var heller ikke tilgjengelig stige ved befaringen. Vurderingen er derfor begrenset til observasjoner gjort fra bakkenivå. Ved befaring var taket snødekt, noe som ytterligere reduserte muligheten for en fullgod tilstandsvurdering. Det kan ikke utelukkes at nærmere undersøkelse, når taket er snøfritt og under forsvarlige sikkerhetsforhold, kan avdekke feil eller skader som ikke var synlige på befaringsdagen. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra opprinnelig byggeår og er utvendig kledd med stående bordkledning fra 2021. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt hovedytterdør med 2-lags glass.

Det er etablert overbygget terrasse på ca. 11 m² i tilknytning til inngangspartiet. Terrassen har gulv i trykkimpregnert spaltegulv og rekkverk med stående profilert kledning. Fundamenter er ikke synlige grunnet igjenkledde sider og er derfor ikke vurdert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, vegger kledd med MDF-plater og malte gipsplater i himling. Gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Det er kontrollmålt to rom med en registrert skjevhet/høydeforskjell
Stue: 5 mm over hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.
Toalettrom: 5 mm hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Boligen har mursteinspipe med fyringsforbud.
Det står en gammel vedovn i kjøkkengrue, men denne er ikke tilkoblet pipeløpet.
Formpresset dør i trekarm til toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel innredning i form av en kjøkkenbenk med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående kjøleskap og komfyr.
Ingen vanntilkobling eller avløp.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med forbrenningstolett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon via to veggventiler.
Varmepumpe luft/luft i stue.
Eier opplyser om at boligen fikk nytt el-anlegg og el-skap 2021.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen/dreneringsformen er fra opprinnelig byggeår.
Bygningen har grunnmur av natursteinsmur i nederste del, med påbygg av Leca i øvre del.
Eiendommen var snødekket på befaringstidspunktet, slik at vurdering av terrengfall og dreneringsforhold ikke lot seg gjennomføre på en oversiktlig måte.
Eiendommen ligger i vestvendt, slakt skrånende terreng.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

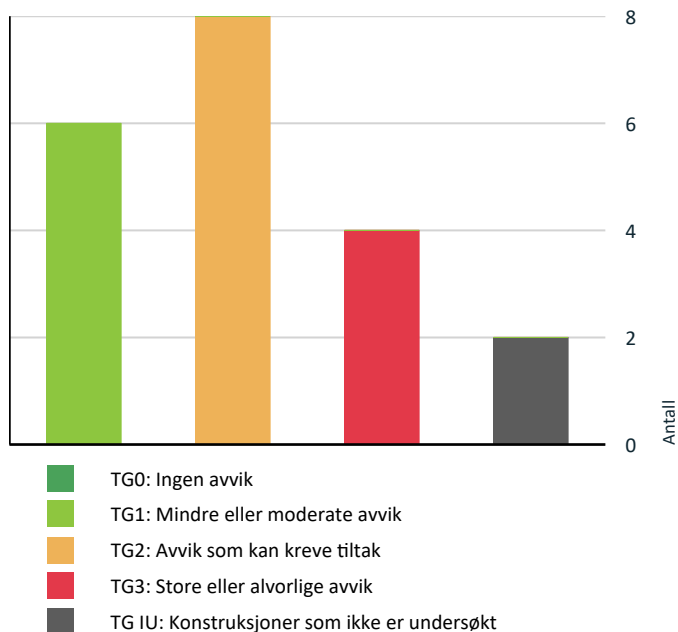
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

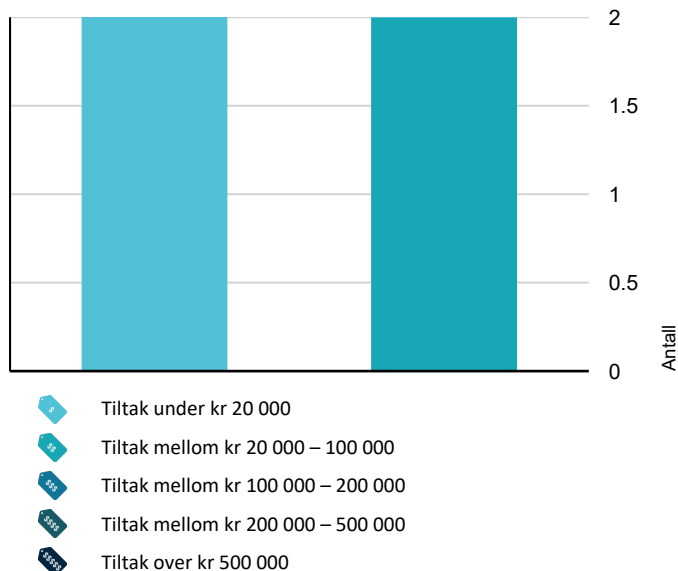
Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er utvendig luke til loft i gavlspiss mot sør, men det var ikke adkomstmuligheter da det ikke var stige på eiendommen.

Det var derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Taket var snødekket, men antydninger skjevheter ble observert. Det er sannsynlig at eventuelle skjevheter vil bli mer fremtredende når snøen forsvinner og taket blir blottlagt.

Ingen synlig lufting/ventilering av takkonstruksjonen som lufteluker i gavlspisser eller luftespalter langs raft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Vindushaspen er ødelagt på ett vindu, og karmen på et annet vindu har skader og stygge merker etter innfesting/fastskruing.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist oppsprukne plateskjøter i stuehimlingen på et par områder.
Det er registrert lokal misfarging i takflate i området ved lufteluke i stue. Forholdet kan være relatert til temperaturforskjeller og periodisk kondensdannelse.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollmåling. Forholdet vurderes som overflatemessig.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Luft/luft-varmepumpe (2022). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 1–2 år for å opprettholde effekt og levetid

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke observert synlige tegn til etablert drenering eller fuktsikring mot grunnmur. Boligen er oppført ca. 1850 og hadde tidligere krypkjeller, som i 2021 ble fylt igjen og etablert med støpt dekke. Eldre bygninger har normalt ikke drenering etter dagens standard. Manglende drenering og fuktsikring innebærer en økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert sprekker i natursteinsgrunnmur. Sprekkekkanaler vurderes som normalt forekommende i konstruksjoner av denne alder og utførelse. Det anbefales likevel å overvåke forholdet for å avdekke eventuell videre bevegelse eller utvikling.

! Tomteforhold > Terrenghold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tomten var snødekt og forholdene kunne derfor ikke undersøkes i detalj. Ut fra synlig høydeforskjell mellom terreng mot øst og bygningskropp synes terrenget ikke å tilfredsstille anbefalt fall på minimum 1:50 over 3 meter fra vegglinje. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredningens dører og skuffer mangler håndtak eller knotter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1890

Kommentar

Bygningens byggeår er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon i kommunale arkiver. Eier opplyser at hun kun har fått informasjon om at bygningen er oppført før 1900. Byggeår må ansees være usikkerhet.

Anvendelse

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging, renovering og modernisering	Renovert/modernisert samt revet og bygd om inngangsparti/terrasse. Se vedlagt dokumentasjon fra ansvarlig utførende Tormod Ånerud AS
------	--	--

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige, og det var heller ingen tilgjengelig stige på eiendommen ved befaring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt, uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på tekkingen som er snødekt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Tormod Ånerud AS

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende og forskriftsmessig adkomst til pipe for feier, slik at forsvarlig feiing og tilsyn kan gjennomføres. Selv om det per i dag foreligger fyringsforbud og det ikke er tilkoblede ildsteder, vil krav til sikker adkomst kunne bli aktuelt ved eventuell fremtidig bruk.

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for personskafe eller skade på eiendom ved snøras fra tak.

Det bør etableres system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktskader og redusert levetid på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2021.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er utvendig luke til loft i gavlspiss mot sør, men det var ikke adkomstmuligheter da det ikke var stige på eiendommen.

Det var derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Taket var snødekket, men antydninger skjevheter ble observert. Det er sannsynlig at eventuelle skjevheter vil bli mer fremtredende når snøen forsvinner og taket blir blottlagt.

Ingen synlig lufting/ventilering av takkonstruksjonen som lufteluker i gavlspisser eller luftespalter langs raft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen når adkomst er mulig, for å få en bedre vurdering av eventuelle skjevheter og tilstand.

Ventilering må også undersøkes nærmere og eventuelt forbedres/etableres for å redusere risiko for fuktskader, kondens og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Manglende tilgang og begrenset vurderingsmulighet medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan innebære skjulte skader eller behov for utbedringer.

Kostnadsestimatet må anses som usikkert, da omfanget av eventuelle nødvendige tiltak ikke er fullt avklart. Endelig kostnad vil avhenge av resultatet av videre undersøkelser, og det er derfor ikke mulig å angi et presist estimat nå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Luke i gavlspiss, men ingen stige for adkomst.



Antydning til skjevheter



Ingen synlig lufting i takkonstruksjonen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindushaspen er ødelagt på ett vindu, og karmen på et annet vindu har skader og stygge merker etter innfesting/fastskruing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindushaspen bør skiftes ut for å sikre funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert tetthet, økt varmetap.

Karm med skader og synlige merker etter innfesting. Forholdet vurderes primært som kosmetisk, men utbedring bør vurderes av hensyn til estetikk



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget terrasse på 11 m² i tilknytning til inngangspartiet. Gulv med trykkimpregnert spaltegulv og rekkverk med stående profilert kledning. Fundamentene er ikke synlige på grunn av igjenkledde sider.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, vegger kledd med MDF-plater og malte gipsplater i himling.

Området ved sikringsskapet var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring av kasser, sekker og øvrig innbo, og kunne derfor ikke inspiseres fullstendig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Tormod Ånerud AS

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprukne plateskjøter i stuehimlingen på et par områder.

Det er registrert lokal misfarging i takflate i området ved lufteluke i stue. Forholdet kan være relatert til temperaturforskjeller og periodisk kondensdannelse. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollmåling. Forholdet vurderes som overflatemessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av oppsprukne plateskjøter i stuehimlingen for å hindre videre sprekkdannelse og forringelse av overflatens estetiske og tekniske kvalitet.

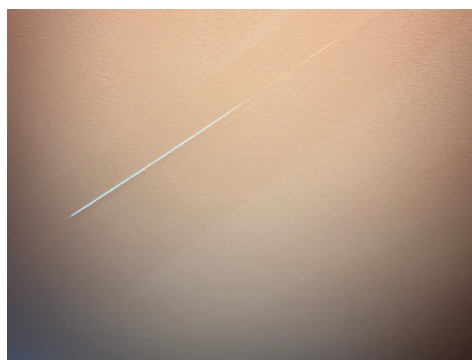
Lokal misfarging i takflaten ved lufteluken bør følges opp, da dette kan skyldes kondensdannelse. Selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier, kan gjentatt kondens over tid føre til skader på overflaten og redusert levetid for materialene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekkene og misfargingen forverres over tid og medføre økte utbedringskostnader.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tildekkede overflater etter at lagrede gjenstander er fjernet. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

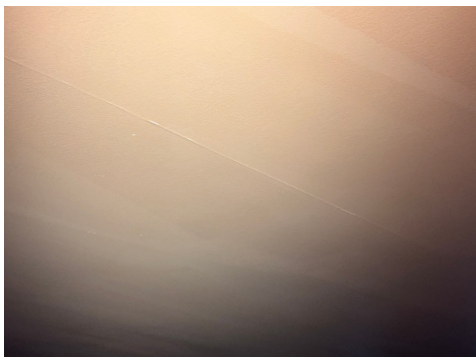


Lokal misfarging



Sprukket plateskjøt

Tilstandsrapport



Sprukket plateskjøt



Tildekkede overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Det er kontrollmålt to rom med en registrert skjevhet/høydeforskjell
Stue: 5 mm over hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.
Toalettrom: 5 mm hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med fyringsforbud.
Det står en gammel vedovn i kjøkkengrue, men denne er ikke tilkoblet pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må gjennomføres forskriftsmessig utbedring av pipen før den kan tas i bruk.

Fyringsforbudet må oppheves av brann- eller feiervesenet etter kontroll, for å unngå risiko for brann eller spredning av farlige gasser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dør i trekarm til toalettrom.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel innredning i form av en kjøkkenbenk med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående kjøleskap og komfyr.
Ingen vanntilkobling eller avløp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningens dører og skuffer mangler håndtak eller knotter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndtak eller knotter på dører og skuffer for å sikre normal bruk og funksjonalitet. Manglende håndtak kan føre til unødvendig slitasje på innredningen og redusert brukervennlighet.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan gi dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med forbrenningstoalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, samt mekanisk avtrekk fra rommet.

Manglende ventilering kan føre til dårlig lukt, noe som kan gi økt risiko for forringet innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventilering i rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via to veggventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Luft/luft-varmepumpe (2022). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 1–2 år for å opprettholde effekt og levetid

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført service, og varmepumpen bør få gjennomført regelmessig service av fagperson. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på anlegget.



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

Eier opplyser om at boligen fikk nytt el-anlegg og el-skap 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

Tilstandsrapport

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
Det foreligger samsvarserklæringer på legging av varmekabler 2021 og lagt opp ny kurs til Cinderella toalett 2022.
Ingen samsvarserklæring på resterende deler av el-anlegget.
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, brannpill 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja **Det ble ikke registrert konkrete avvik ved befaringen. Det anbefales likevel å innhente samsvarserklæring for alt arbeid som ble utført i 2021/22. Dersom dette ikke foreligger, anbefales el-kontroll av autorisert elektroforetak for å verifisere at anlegget er forskriftsmessig og tilpasset dagens bruk og belastning.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen/dreneringsløsningen er ukjent. Vurderingen er basert på synlige forhold ved grunnmur og terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke observert synlige tegn til etablert drenering eller fuktsikring mot grunnmur. Boligen er oppført ca. 1850 og hadde tidligere krypkjeller, som i 2021 ble fylt igjen og etablert med støpt dekke. Eldre bygninger har normalt ikke drenering etter dagens standard. Manglende drenering og fuktsikring innebærer en økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behovet for utbedring av drenering/fuktsikring, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet på evt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur i nederste del, med påbygg av Leca i øvre del.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert sprekker i natursteinsgrunnmur. Sprekkdannelser vurderes som normalt forekommende i konstruksjoner av denne alder og utførelse. Det anbefales likevel å overvåke forholdet for å avdekke eventuell videre bevegelse eller utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og deformasjonene bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Dersom tilstanden forverres, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å unngå redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen var snødekket på befaringstidspunktet, slik at vurdering av terrengfall og dreneringsforhold ikke lot seg gjennomføre på en oversiktlig måte.

Eiendommen ligger i vestvendt, slakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten var snødekt og forholdene kunne derfor ikke undersøkes i detalj. Ut fra synlig høydeforskjell mellom terreng mot øst og bygningskropp synes terrenget ikke å tilfredsstillende anbefalt fall på minimum 1:50 over 3 meter fra vegglinje. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere behov for terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrengning mot grunnmur.



! TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha alvorlige konsekvenser for beboernes helse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 400 000

Gammel låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Gammel låve	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43			43	11
SUM	43				11
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen ble renoveret i 2021 og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, dokumentasjon i form av skriftlig bekreftelse fra Tormod Ånerud AS (se vedlegg). Blant annet ny takteking, etterisolering, ny utvendig og innvendig kledning, samt gjenfylling av krypkjeller og etablering av betongdekke.

Det elektriske anlegget er opplyst å være fornyet ved samme tidspunkt. Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæring for hele installasjonen, kun for legging av varmekabler og el-kurs til Cinderella toalett.

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggesøknad eller kommunal godkjenning for de utførte arbeidene. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere med kommunen for å avklare eventuell søknadsplikt og godkjenningsstatus.

Gammel låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		110		110	
SUM		110			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Det er ikke mulig å gi nærmere beskrivelse grunnet manglende adkomst ved befaring.	

Kommentar

Arealet for bygningen har ikke vært mulig å måle nøyaktig på grunn av ufremkommelighet som følge av snø samt fare for kollaps i bygningskonstruksjonene. Arealet er derfor fastsatt ut fra utvendige mål og basert på en omtrentlig, skjønsmessig vurdering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	6	1	21	0	1867.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Odals Verk-vegen 465							
Hjemmelshaver							
Blix Rebecca							
Kommentar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Avstand til Skarnes (kommunesenter) er ca. 14 km, til Kongsvinger ca. 10 km og til Oslo ca. 86 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremvist avtale om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Ifølge eier hentes vann fra brønn lokalisert utenfor eiendommens grenser (på andre siden av veien). Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksrett eller avtale vedrørende vannforsyningen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet. Forholdet bør avklares nærmere.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Om tomten

Tomten ligger i slakt vestvendt skrånet terreng med enkelte løvtrær mot sør og vest. Eiendommen var snødekket på befaringstidspunktet og er derfor kun skjønnsmessig vurdert ut fra begrenset visuell gjennomgang.

Tinglyste/andre forhold

Bygningene på eiendommen er SEFRAK-registrert. Registreringen innebærer at eiendommen er registrert som kulturhistorisk interessant bebyggelse. SEFRAK-registrering medfører ikke automatisk fredning, men kan få betydning ved søknadspliktige tiltak eller vesentlige endringer. Nærmere avklaring bør skje med kommunen ved planlagte tiltak.

Bygninger på eiendommen

Gammel låve



Anvendelse

Byggeår

1890

Kommentar

Bygningens byggeår er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon i kommunale arkiver. Eier opplyser at hun kun har fått informasjon om at bygningen er oppført før 1900. Byggeår må ansees være usikkerhet.

Standard

Bygningen har gjennomgående lav standard og fremstår med betydelig slitasje og etterslep på vedlikehold, og bærer preg av forfall.

Vedlikehold

Bygningen bærer preg av mangelfullt vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Gammel låve med ukjent alder på ca. 110 m² i svært dårlig teknisk stand. Grunnmur i naturstein med betydelige skjevheter. Vegger i laftet tømmer og gammelt bindingsverk . Takkonstruksjon i eldre treverk med omfattende fukt- og råteskader. Det er registrert betydelige deformasjoner og sammenbrudd i konstruksjonen.

Bygget vurderes å ha sterkt redusert bæreevne, med fare for ytterligere konstruksjonssvikt og kollaps. Ferdsel i og omkring bygningen vurderes som sikkerhetsmessig risikabel.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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
Ordrebekreftelse	12.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026	Tilsendt 23 filer	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026	Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Beskrivelse fra Tormod Ånerud AS	18.02.2026	Tilsendt orienteringsdokument fra Tormod Ånerud AS	Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skarnes 18.02.2026

Vedr. Odalsverkvegen 465

Orientering om prosjektet. Det ble avdekket en del råteskader i vegg opp i mot vegen.

De to nedre stakkene ble byttet ut. Videre så var gulvet innendørs dårlig med mye råteskader. grunnmur i vegg opp i mot vegen ble lagd ny med muring av leca, innvendig så ble det blåst inn løs leca i grunn avrettet med 10 cm S-80 isopor, armering og støpt gulv. utvendige vegger så ble de kledd med hunton vindtett plater 12 mm utlekting for panel og 19x148 kledning. Yttertak ble ribbet og bygd på nytt med undertak av diffusjonsåpen duk lekting for takstein i hh til leverandørens anvisninger. Nye takrenner

Og nedløp. Innvendig så ble det lagt opp ny himling med isolasjon, dampbrems og gipsplater. Vegger ble rettet opp og kledd med mdf panelplater. På gulv så ble det lagt et laminatgulv av god kvalitet. Riving av eksisterende gang, nye fundamenter og bygd helt nye gang ink terrasse. På våren 2022 så var vi der med gravemaskin og fikk tatt vekk

En del masse opp i mot vegen så ikke vannet skulle renne mot muren. Ellers ble det planert rundt den nye gangen også. Dette er i grove trekk det som ble gjort, elektro

Var også med og la opp nytt anlegg med flytting av tavle.

Håper dette er en grei oversikt hva det dreier seg om. det ble mye detaljer og tilpasninger.

Mvh Tormod Ånerud