





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lillesetvegen 71, 2114 DISENÅ  
 SØR-ODAL kommune  
 # gnr. 67, bnr. 30

**Markedsverdi**

**2 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 130 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.03.2025

Rapportdato: 05.03.2025

Oppdragsnr.: 14382-1761

Referansenummer: YL6389

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1946

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater fra 2017. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Ny pipehatt i 2018. Tømmer kasse m/tilbygg i vanlig bindingsverkskonstruksjon. Huset er etterisolert med 5 cm mineralull innvendig. Liggende utvendig malt panel fra 2019. I følge eier er tømret i god stand - uten råteskader. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen PVC vinduer fra 2016 og 2018 med 2-lags isolerglass. Vindu i bad/vaskerom har sprekk i ramme og glass. Malt inngangsdør fra 2019 med glass i dørblad og terrassedør fra 2000 med 2-lags isolerglass. Delvis takoverbygget inngangsparti på 6 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv på repos og trapp til terreng. Spotligtt i tak utstikk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2016 - 2024. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varmefolie i entre).  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger.  
Tak. Slett malt tak m/spotlight. Mdf. takplank (m/spotlight i entre, loftstue, og soverom i 2 etg.). Tak-ess (m/spotlight i gang).

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Det bør gjennomføres radonmåling.  
Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjeller.  
Det er krypkjeller huset. Grunnmur av betong. Det er synlig fjell og bløte jordmasser i terrenggulv. Plast på deler av terrenggulv, her bør hele guve tekkes. Råtne treplanker må også fjernes.  
Det bemerkes at krypkjelleren dårlig ventilasjon om vinteren, og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.  
Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.  
Formpresset dører.  
Garderobeskap i entre og loftstue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom bygget i 2017. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank m/spotlight i tak. Benk med 2 vasker. Overskap m/speildør og overlys. Høyskap.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2010 som er noe oppgradert i 2024.

Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilatorhette montert over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberør på hoveddelen av anlegget.  
Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)  
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.  
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.  
Ca. 200 l varmtvannsbereder, plassert i krypkjeller.  
Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Varmefolie i gulv på entre.  
Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler.  
Brannslukker og røykvarsler i huset.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent  
Drenering fra byggeår.  
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur.  
Skrående terreng  
Vann og avløpsrør er fra ukjent år.  
Eiendommen har privat avløp (sammen med nabo) med kommunal tømning.  
Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.  
EU's vandndirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstillende visse krav.  
Hvilken løsning som må velges avhenger av blandt annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

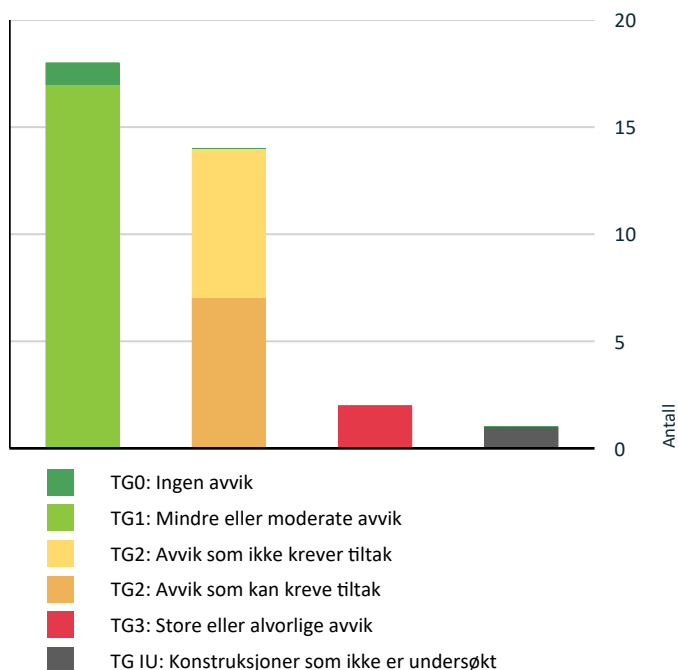
- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

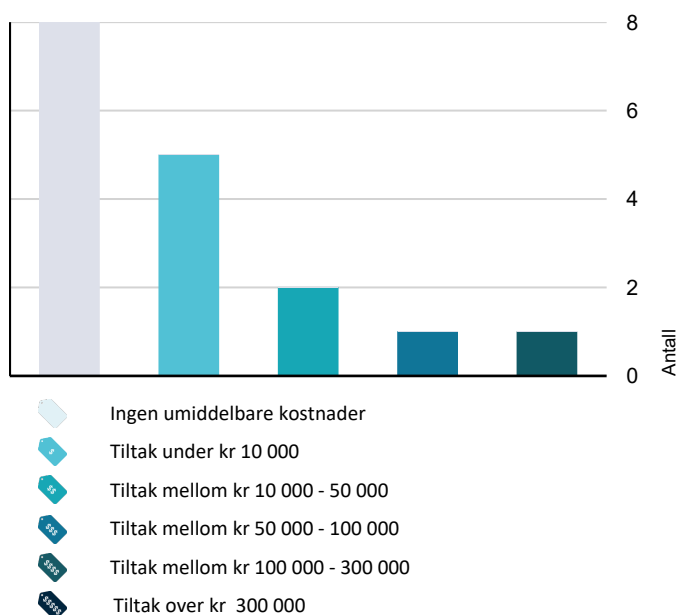
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1946

**Kommentar**  
I følge eier

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt

## Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Terrassedør
2010	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2016	Modernisering	Nye PVC vinduer.
2017	Modernisering	Nye utvendige takplater.
2017	Ombygging	Nytt bad
2018	Ombygging	Ny trapp til 2 etg.
2018	Modernisering	Ny pipehatt.
2018	Modernisering	Oppgradert innvendige overflater i stue, gang, loftstue og soverom (2 etg.).
2018	Modernisering	Nytt sikringskap.
2019	Modernisering	Dør med sprosse glass mellom gang og entre.
2019	Tilbygg	Tilbygget entre.
2023	Modernisering	Spotlight i gang.
2023	Modernisering	Oppgradert soverom i 1 etg.
2024	Modernisering	Oppgradert innvendige overflater på kjøkken og i entre.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med taksteinformet takplater fra 2017.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Ny pipehatt i 2018. Det mangler noe isbordbeslag på vindskider.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 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 manglet takrenne nedløp på baksiden av huset på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Monter takrenne nedløp. Monter isbordbeslag der det mangler.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Veggkonstruksjon

Tømmer kasse m/tilbygg i vanlig bindingsverkskonstruksjon. Huset er etterisolert med 5 cm mineralull innvendig. Liggende utvendig malt panel fra 2019.

I følge eier er tømret i god stand - uten råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tømmer i ukjent forfattning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tømmer mot grunnmur bør sjekkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft rommet er ikke tilgjengelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt , beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket. Lag tilgang til loft rommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

PVC vinduer fra 2016 og 2018 med 2-lags isolerglass. Vindu i bad/vaskerom har sprekk i ramme og glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Sprekk i ramme og glass på bad.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Vindu på bad bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Malt inngangsdør fra 2019 med glass i dørblad og terrassedør fra 2000 med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget inngangsparti på 6 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv på repos og trapp til terreng. Spotlight i tak utstikk.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier



## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2016 - 2024.  
Malte lister.

**Gulv.** Laminatgulv (m/varmefolie i entre).

**Vegger.** Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger.

**Tak.** Slett malt tak m/spotlight. Mdf. takplank (m/spotlight i entre, loftstue, og soverom i 2 etg.). Tak-ess (m/spotlight i gang).

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller huset. Grunnmur av betong. Det er synlig fjell og bløte jordmasser i terreggulv. Plast på deler av terreggulv, her bør hele guve tekkes. Råtne treplanker må også fjernes. Løse takplater bør festes.

Det bemerkes at krypkjelleren dårlig ventilasjon om vinteren, og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

### Vurdering av avvik:

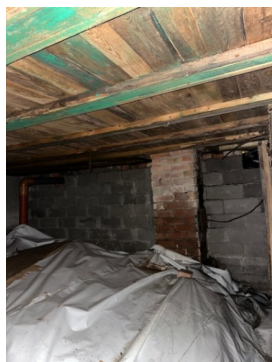
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## ! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører.



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entre og loftstue.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom bygget i 2017. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf. takplank m/spotlight i tak. Benk med 2 vasker. Overskap m/speildør og overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/glass skyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte mdf. takplank med spotlight i tak.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

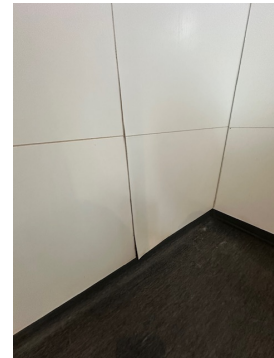
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:

I dusjhjørne har laminatbelegg på veggplater løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på våtromsplate i dusjhjørne.

### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Det er ikke målt unormal fukt i gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



### 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

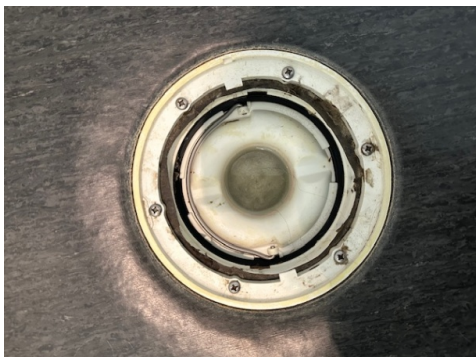
#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med 2 vasker, overskap m/speildører og overlys, høyskap, innebygget klosett, dusjhjørne m/glass skyvedør, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## 1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad/vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## KJØKKEN

## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 som er noe oppgradert i 2024. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.



# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette montert over platetopp.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberør på hoveddelen av anlegget.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberør.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)



### ! TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.



## TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 l varmtvannsbereder, plassert i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Andre installasjoner

Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Varmefolie i gulv på entre.

## TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler.

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.  
**1970 Ca. år**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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**

## Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker og røykvarslere i huset.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

## Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Terrengforhold

Skrående terreng

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Septiktank

Eiendommen har privat avløp (sammen med nabo) med kommunal tømning.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.

EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.

Hvilken løsning som må velges avhenger av blandt annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Uthus.

### Byggeår

1950

### Kommentar

I følge eier

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Uthus fundamentert på betong pilarer. Vegger i trekonstruksjoner teknet med stående panel. Grus terrenggulv midterste bod, resten har tregulv. Saltak i trekonstruksjoner teknet med bølgetakplater. Ett bodrom er isolert.

Dobbel plankedør, 1 plankedør og inngangsdør. 5 vinduer.

Isolert bod har plankegulv og panel på vegger og tak.

Utelys. Elbillader (32 A)

Bygningen er i en dårlig forfatning og det må påregnes oppgraderinger.

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

### Tilbygg / modernisering

2024    Modernisering    Elbillader.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 130 m<sup>2</sup>/130 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Loftstue, 4 Soverom, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 46 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 2 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**2 700 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 700 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, men omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet.

Enebolig med 3 soverom beliggende i Lillesetvegen 71 på Disenå i Sør-Odal. Huset er utvendig normalt vedlikeholdt. Innvendig er boligen pen og normalt vedlikeholdt. Nyere kjøkken, bad/vaskerom fra 2017, samt nyere pene innvendige overflater. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Utehus med et vedlikeholdsbehov, i en enkel standard for sitt bruk. Enkelt opparbeidet utearealer.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lillesetvegen 101 ,2114 DISENÅ 147 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	06-09-2022	2 700 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>17 347</b>
2 Finnholtvegen 82 ,2114 DISENÅ 175 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	03-03-2024	2 290 000	<b>2 150 000</b>		2 150 000	<b>12 286</b>
3 Arnold Rørholts veg 41 ,2114 DISENÅ 161 m <sup>2</sup> 1956 4 sov	08-10-2024	1 500 000	<b>1 850 000</b>		1 850 000	<b>11 491</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	5 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	4 273
Vann og avløp	Kr.	11 795
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>33 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 520 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 200 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
--	------------	------------------



# 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

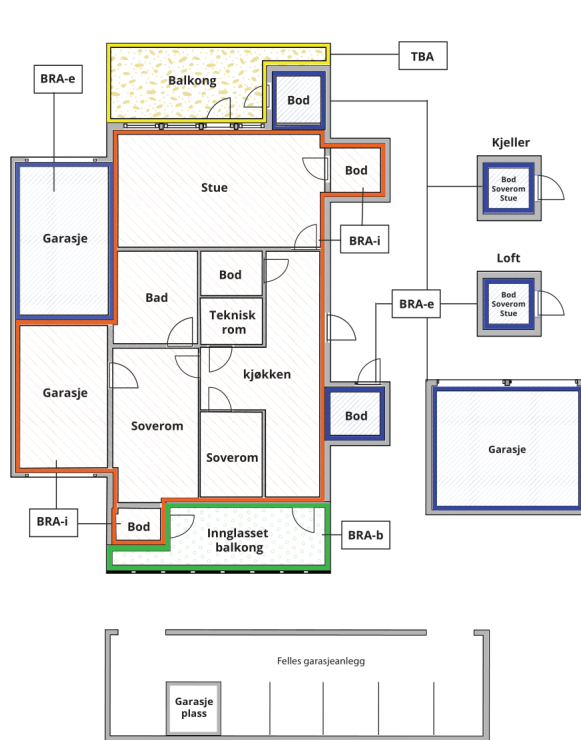
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	46			46	
1 - Etasje	84			84	6
<b>SUM</b>	<b>130</b>				<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>130</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1 - Etasje	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Kjøkken, Bod		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	128	2
Uthus	0	46

### Kommentar

Enebolig

I tillegg et delvis takoverbygget inngangsparti på 6 m2.

Uthus

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Robin Radford	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	67	30		0	1003.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lillesetvegen 71

### Hjemmelshaver

Radford Robin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset er beliggende i Lillesetvegen 71 på Disenå i Sør-Odal. Boligen ligger i en etablert bebyggelse, med omliggende skog og jordbruksområder. Skrående terreng med gode solforhold. Det er ca. 5 km til Skarnes som er kommunesenteret, ca. 22 km til Årnes og ca. 40 km til Jessheim.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank, og kommunal tømming. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret. Septiktank deles med nabo.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Eiendommen er beliggende i skrående terreng. Opparbeidet hage med plen, div. prydbusker og tujahekk mot nord. Gruset innervei og biloppstillingsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst veirett.

Det står en mindre bod som følger eiendommen, denne er ikke med i taksten.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
785 600	2025

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
180 000	2021	Opphør av samboerskap

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring		Fullverdi		5 000
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	01.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	01.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	01.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	01.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	
2	06.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YL6389>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon