


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Anundskåsveien 9, 3675 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 239,240, bnr. 88,342, snr. 0,0

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 19974-1659

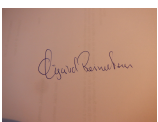
Eiendomsverdi ref nr: NK1153

Autorisert foretak: Din Taksering AS



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.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1963 med alt på en flate.
Det er tilbygd stue i ca 1973. Det er samtidig skiftet en del vinduer.
Det må regnes med at boligen må renoveres/oppgraderes.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Det er takrenner og nedløpsrør i plast og malt metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
En vegg i stuen er enten satt opp i murstein eller i bindingsverk med forblending.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
På tilbygd stue er det W-takstoler.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er skiftet i 1973,
Det er skiftet glass i store vinduer i stuen i ca 2012.
Det er gamlet vindu på bad/vaskerom - inn/ut vindu.
Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass og malt balkongdør i tre med koblet glass.
Det er en veranda på cirka 30 m². Rekkverkshøyde er 85 cm.
Det er en støpt trapp med skifer. rekkverkshøyde er 73 cm og det er større åpning i rekkverk enn 10 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang og 1 soverom, belegget på bad, kjøkken og 2 soverom og parkett i stuen.
Vegg: Det er malt panel i vindfang, gang og 1 soverom, våtromsplater på bad, malt brystningspanel/malt tapet/malt trefiberplater i stue, kjøkken og 1 soverom og malt tapet på 1 soverom.
Innvendig tak: Malt tapet, malt panel, malt plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Noe av etasjeskille under tilbygd stue er i betong - tidligere veranda.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i kjøkken: 15mm og stue: 13mm.
Boligen har mursteinspipe, kombinert ved/parafinovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er en malt furu fyllingsdør til et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 - ingen utslag på måling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er utvendig stoppekran og innvendig stoppekran i krypkjeller - innerst under bad/kjøkken.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca.109 liter.
Det er sikringsskap i vindfang med 35 A hovedsikring, skrusikringer og jordfeilbryter på kurs til vaskemaskin/uthus.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.
Dreneringen er fra 1963.
Det er dårlig drenert rundt boligen. Vann følger fjell og renner inn i krypkjeller hvor vann blir liggende.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er fallende terreng mot boligen fra vest.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Oljetank er fra 1963.
Det er kun dagtank i vindfang.

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

[Gå til side](#)

Det er røykvarsler, men ikke pulverapparat.
Rekkverk på verdanda er ikke i henhold til dagens forskrift.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	117 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er flyttet en del vegger innvendig med dertil endret romløsning og veranda mot sør er ikke på tegning.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

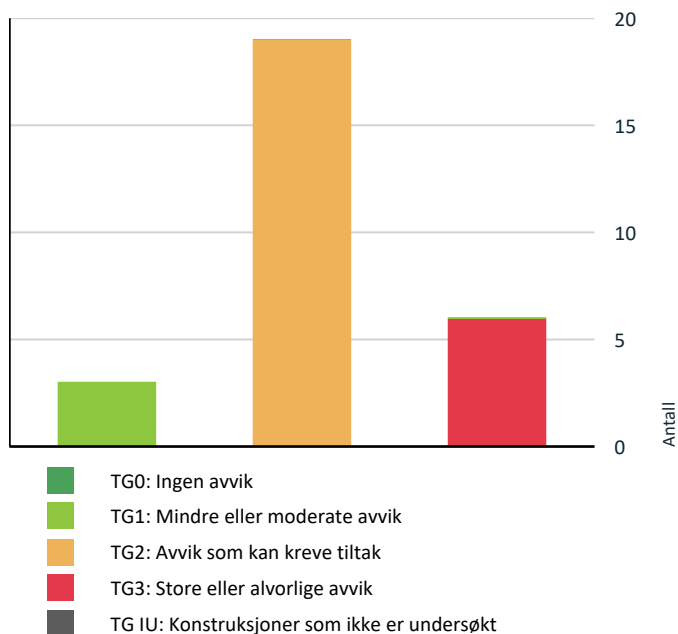
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

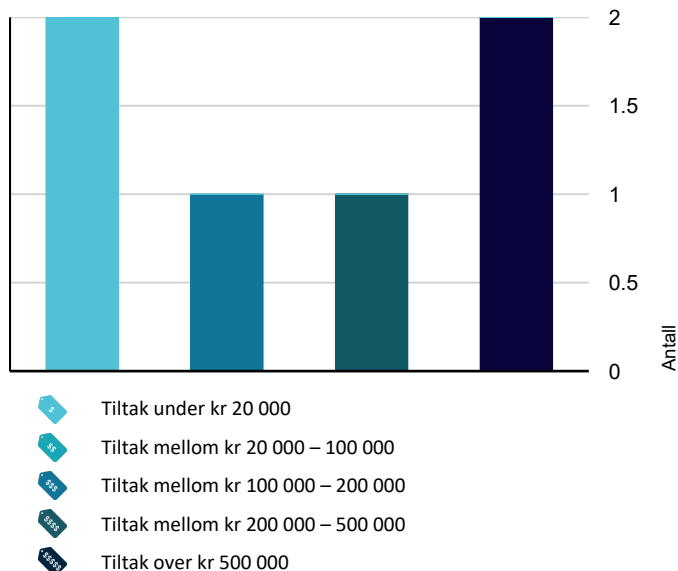
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Siden boligen var bebodd på befaringstidspunkt, er ikke alle innvendige overflater sjekket. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
! Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Taktekking - Mot nord	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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






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

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

-  **Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1963

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygg stue med veranda mot vei.
1979	Modernisering	Oppgradert bad/vaskerom. Årstall er noe usikkert.
1985	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning. Årstall er noe usikkert.
2010	Modernisering	Skiftet takstein mot nord. Årstall er noe usikkert.
2012	Modernisering	Montert elektrisk markise.
2023	Modernisering	Montert ny varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Takstein er slitt og mer enn det som er forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.

Det må regnes med at takstein må skiftes. Da må takpapp, sløyfer, lekter, takrenner og beslag skiftes samtidig.

Tilstandsrapport



Knekte og løse takstein i gradrenner.



Mose på tak.



Gamle flate betongtakstein.

Taktekking - Mot nord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.
Manglende tetting ved pipe må utbedres.

Tilstandsrapport



Mose på takstein.



Manglende takstein ved pipe.



Dekkbord på vindskier er slitt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløpsrør i plast og malt metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Dersom det ruster hull i beslag i gradrenner, kan det oppstå fukt og råteskader i takkonstruksjonen.

Beslag som ruster bør males med maling tilpasset formålet eller helst skiftes.



Rust på pipebeslag og flassing i overflatebehandling på takrennebeslag.



Rust i gradrenner.

TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. En vegg i stuen er enten satt opp i murstein eller i bindingsverk med forblending.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Underbord er montert rett på vindsperre uten luftespalte. Dette kan føre til kondensskader.

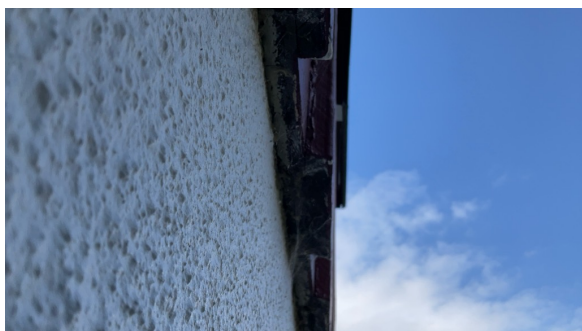
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Neste gang kledning skiftes, må det lages lufting bak kledning. Dette reduserer faren for råte og kondens.

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Dette vil redusere faren for fukt/råte i kledning.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Manglende lufting mellom vindtetting og kledning



Noe kort avstand fra terreng til underkant kledning.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. På tilbygd stue er det W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom det blir fukt i innvendig tak må tiltak iverksettes.

Tilstandsrapport



Tilbygg i stue med W-takstoler.



Manglende lufting med mot yttervegg.



Takgjennomføring for lufting.

TE2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er skiftet i 1973, Det er skiftet glass i store vinduer i stuen i ca 2012.
Det er gammlet vindu på bad/vaskerom - inn/ut vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

ytterste glass på baderomsvindu er sprekt. ☒

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Gammelt vindu på bad/vaskerom bør skiftes. Dette er fra byggeår.

Vinduer er generelt fra en tid hvor vinduene hadde dårlig isolerende egenskaper. Vinduer bør skiftes for å redusere varmetap. Sprekt glass på baderomsvindu bør skiftes.

Siden belistning er en del av kledningen, er skifte av belistning medtatt i kostnadsestimat på yttervegger.

Dersom kledning ikke skiftes, må belistning skiftes for å redusere faren for råte i konstruksjonen.

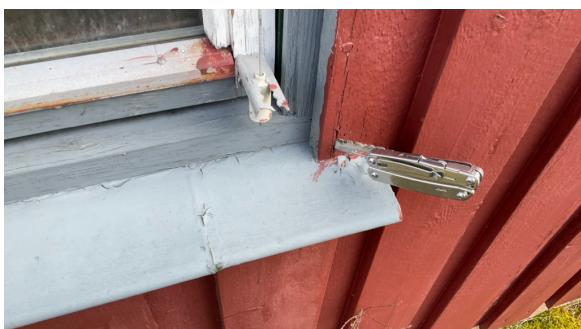
Tilstandsrapport



Manglende glipe ned mot vindusbrett.



Råte i kledning ved vindu.



Råte i kledning vindu 2.

TG2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass og malt balkongdør i tre med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdør og ytterdør må påregnes skiftet. Det er glipe mellom dørblad og karm på ytterdør og balkongdør henger. Begge dørene har dårlig isolerende egenskaper.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda på cirka 30 m². Rekkverkshøyde er 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverk på stolper er satt rett ned på fundamenter uten avstand - stolpesko. Det er stor fare for råte i nedre kant av stolper. Det er 2 provisoriske fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres stolpesko slik at treverk ikke råtner. Provisoriske fundamenter bør utbedres.

Tilstandsrapport



Treverk rett ned på fundamenter.



Noen provisoriske fundamenter.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en støpt trapp med skifer. rekkverkshøyde er 73 cm og det er større åpning i rekkverk enn 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løs skifer i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs skifer bør limes på nytt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang og 1 soverom, belegg på bad, kjøkken og 2 soverom og parkett i stuen.

Vegg: Det er malt panel i vindfang, gang og 1 soverom, våtromsplater på bad, malt brystningspanel/malt tapet/malt trefiberplater i stue, kjøkken og 1 soverom og malt tapet på 1 soverom.

Innvendig tak: Malt tapet, malt panel, malt plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del bruksslitasje på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med en del oppgradering av innvendige overflater.



Skade på takplater i forbindelse med pipe i tilbygd stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Noe av etasjeskille under tilbygd stue er i betong - tidligere veranda.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i kjøkken: 15mm og stue: 13mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, kombinert ved/parafinovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pipe til peis har dårlig trekk siden den er for lavt over tak.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat er kun for nytt røykrør i pipen på gammel del.

Siden sotluke/feieluke står nærmere enn 30cm fra brennbart anbefales det å montere en brannstein tilpasset formålet bak luke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sotvann under feieluke på loft.



Noe fuktmerker ved gjennomføring på loft.



Manglende topphatt på pipe.



Manglende plate på guv foran åpen peis.

TG 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er fjell under boligen. Det samles en del vann på fjell som ikke dreneres bort. Dette kan føre til råteskader i bjelkelag.

I bjelker ble det målt 20,2 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør lages drenerende grøfter i fjell som leder bort vann som nå blir liggende i ujevnheter i fjell.

Siden det er noe hull i bjelkelag, antagelig etter borebille, anbefales det å iverksette tiltak - kontakte skadedyrbekjemper for å få sjekket omfang og om det fremdeles er aktivitet.



Fritt vann i krypkjeller.



Fuktmåling i bjelker i krypkjeller.



Noe hull etter borebille i bjelkela

TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er en malt furu fyllingsdør til et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innvendige dører med noe slark i låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Baderomsinnredning og dusjkabinett.



Naturlig lufting i tak.



Opplegg til vaskemaskin og toalett.



Støpejernssluk med rust.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 - ingen utslag på måling.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i konstruksjon mot bad.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 1985

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning er malt.

Det er noe skader på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør skiftes kjøkkeninnredning. Det er noe bruksslitasje.



Kjøkkeninnredning.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator virker, men det er ustabil funksjonsbryter.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er utvendig stoppekran og innvendig stoppekran i krypkjeller - innerst under bad/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Armatur/blandebatteri er ikke tett

Det drypper fra armatur på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat er kun for skifte av kran på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drupp fra kjøkkenkran



Stoppekran merket i krypkjeller.



Noe irr på vannrør i kjeller

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Rør i støpejern i krypkjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er noen veggventiler, men dersom de oppleves utilfredsstillende bør det monteres større/flere ventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca.109 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder står i kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Det bør monteres vannstoppersystem som stenger vannet dersom det blir lekkasje fra bereder. Dette reduserer faren for fuktskader dersom det blir lekkasje fra bereder.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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

Det er sikringsskap i vindfang med 35 A hovedsikring, skrusikringer og jordfeilbryter på kurs til vaskemaskin/uthus.

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.
1963 Det er endret noe opplegg i etterkant.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er koblet noe elektrisk opplegg av elektriker i familien. Det foreligger ikke dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er lagt strøm til uthus og montert jordfeilbryter. Dette er det ikke samsvarserklæring på.
Det er samsvarserklæring på kobling av strøm til markise.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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 På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.

Tilstandsrapport

Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Det er gammelt opplegg med meget begrenset kapasitet. Antall kontakter er ikke etter dagens standard.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1963.
Det er dårlig drenert rundt boligen. Vann følger fjell og renner inn i krypkjeller hvor vann blir liggende.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er en del fuktopptrekk i grunnmur, så derfor er det noe manglende puss og fuktutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann som samles i krypkjeller bør ledes bort for å unngå skader. Se punkt terrengforhold/krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Manglende/løs puss bør utbedres. Dette er mest estetisk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Manglende puss bør erstattes for å redusere faren for fukt i grunnmur.



Løs puss og manglende puss på grunnmur.



Løs puss

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fallende terreng mot boligen fra vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det må vurderes kost/nytte med hensyn til utbedring av terreng slik at det blir fall fra grunnmur.

Vann vil følge fjell og renne inn i krypkjeller.

Se punkt Krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke hensiktsmessig å utbedre drenering/terrengforhold.

Det er ikke mulig å gi kostnadsestimat på endring av terreng. Dersom en vurderer at det er hensiktsmessig, må en entreprenør kontaktes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fall mot grunnmur.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

TG1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er fra 1963.

Det er kun dagtank i vindfang.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er røykvarsler, men ikke pulverapparat.

Tilstandsrapport

Rekkverk på verdanda er ikke i henhold til dagens forskrift.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Enebolig: Vindfang, Kott, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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 2 250 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Langkåsveien 7 ,3675 NOTODDEN 68 m ² 1957 2 sov	23-11-2023	1 750 000	1 750 000		1 750 000	25 735
2 Kåfjellvegen 11 ,3675 NOTODDEN 94 m ² 1964 3 sov	27-09-2022	2 150 000	2 400 000		2 400 000	25 532
3 Peter Hognestads gate 11A ,3675 NOTODDEN 102 m ² 1994 3 sov	03-05-2022	2 300 000	2 300 000		2 300 000	22 549
4 Bergstuguvegen 22 ,3675 NOTODDEN 128 m ² 2014 3 sov	09-03-2025	2 390 000	2 420 000		2 420 000	18 906
5 Kåfjellvegen 9 ,3675 NOTODDEN 143 m ² 1969 3 sov	21-10-2024	2 750 000	2 650 000		2 650 000	18 151
6 Olav Bjaalands gate 15 ,3675 NOTODDEN 105 m ² 1950 2 sov	29-09-2022	1 750 000	1 850 000		1 850 000	17 619
7 Anundskåsveien 13 ,3675 NOTODDEN 116 m ² 1995 3 sov	07-11-2024	2 250 000	2 000 000		2 000 000	16 667
8 Tinnesgata 42 ,3675 NOTODDEN 129 m ² 1914 3 sov	26-10-2025	2 000 000	1 950 000		1 950 000	15 116

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	4 336
Vannavgift	Kr.	6 164
Avløp	Kr.	6 857
Renovasjon	Kr.	5 240
Feiing	Kr.	1 032
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 860 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	120 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 730 000

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.	450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 250 000

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

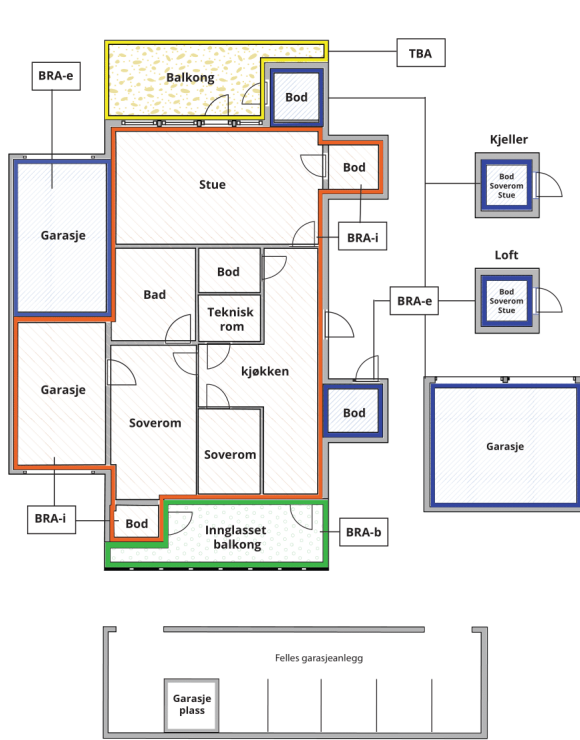
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan	99			99	31	5	104
SUM	99				31	5	104
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Vindfang, kott, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er det arealet som ligger utenfor det som er oppgitt areal (Bredden i 1,9m høyde + 60cm på hver side). Dette arealet er i soverom ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er flyttet en del vegger innvendig med dertil endret romløsning og veranda mot sør er ikke på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er montert ny varmepumpe i stuen.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan						12	12
SUM						12	12
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er det arealet som har mindre høyde enn 1,9m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Halvor Skåttet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	239	88		0	489 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Anundskåsveien 9

Hjemmelshaver

Skåttet Helga Karine

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	240	342		0	341 m ²	Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Anundskåsveien 9

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 2,5km nord for Notodden sentrum.
Området er bebyggt med konsentrert bebyggelse og eneboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plan ID: 4005 045 Sykehuset - Lienfos (23.9.1960) Byggeområde 23.25m²
Plan ID: 4005 078 Et område ved sykehuset og kirkegården i Notodden (27.10.1971) Boliger 465.73m²

Om tomten

Det er egen adkomst og parkeringsplass.
Det er noe plen og veranda på uteområdet. Det er en del fjell.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelser i matrikkel pr. 20.03.2026.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind?		Fullverdi		
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en bod med åpen vedbod i front. Denne er på cirka 8 m².

Bygget er bygget på ringmur. I åpent areal er det støpt gulv.

Det er et rom innvendig med bjelkelag i tre med terrassegulv. Dette rommet er på 12 m² innvendig høyde er 1,84 m.

Det er enkle furu fyllingsdør og vinduer med to lags glass. Et vindu er punktert. I innvendig rom er det panel på vegger og i tak.

Vegger er i bindingsverk med stående kledning.

Det er saltak tekket med stålplater.

Det er takrenner på en side.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en enkel garasje med støpt gulv, ringmur i lettklinkerblokker og yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Det er saltak tekket med stålplater og det er takrenner i plast.

Innvendig mål B: 3,2m x D: 5,7 m-totalt 18 m².

Det er en leddport i tre.

Det er en del sprekker/forvittringer i garasjegulv og en del skjevheter i konstruksjon.

Garasjen har generelt behov for oppgradering.

I forbindelse med garasjen er det bygget en overbygd uteplass på cirka 10,8 m². Høyden varierer mellom 1,9 m og 1,75 m det er lagt terrassegulv. Uteplassen er delvis åpen. Taket er dekket med taksteinprofilerte stålplater.

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	17.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	02.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest tilbygg.	17.02.1978		Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.