

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Anundskåsveien 24, 3675 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 240, bnr. 226

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 19974-1655

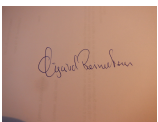
Eiendomsverdi ref nr: CX8491

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig i betong.
Boligen må regnes som et renoverings objekt.
Det er behov for oppgradering av det meste.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er lagt ny shingel tidlig på 2000-tallet.
Det er takrenner og nedløpsrør i plast. Det er gamle takrenner i malt metall over inngangsparti.
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass inn/ut vinduer og trevinduer med koblet glass.
Vinduer med 2-lags glass på etasjeplan er fra 1975.
Vinduer med koblet glass og inn/ut vinduer er fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2011 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2021.
Det er en veranda på ca 15m².
Rekkverkshøyde er på 86cm.
Det er trapper i betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.
Gulv: Det er laminat i vindfang, gang, kjøkken og soverom, tregulv i stuen og betong på bad.
Vegg: Malt puss i vindfang, bad og soverom, malt tapet i gang og kjøkken og malt panel i stuen.
Tak: Malt plate i vindfang og malt puss i gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Etasjeplan.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang, bod, stue, kjøkken og 2 soverom.
Vegg: Malt tapet. På bad er det malt puss.
Tak: Malt plater i vindfang, himlingsplater i gang, stue, kjøkken 1 soverom og bad og duk på 1 soverom.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue underetasje: 22mm og på kjøkken på etasjeplan: 12mm.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har plater, beleg, tregulv og betong.
Veggene har panel og betong/mur.
Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Fuktmåling er foretatt i bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Dette er å regne som akseptabelt, men det er tydelige tegn på svikt i drenering.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Det er en betongtrapp som ikke er i bruk.
Det er lagt gulv over trapp på etasjeplan.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er et enkelt bad med toalett, vask og dusjkabinett,
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 ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er Y-tong eller tilsvarende og gulv er i betong.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Bad er i dårlig stand og har behov for full renovering. Det er toalett, vask og dusj på vegg.
Det er skiftet sluk til plastsluk.
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 ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er en ca 20 liters bereder i underetasjen til kjøkken.
Det er ikke innlagt fiber.
Det er sikringsskap i vindfang og i bod i underetasjen.
Det er 25A hovedsikring og skrusikringer,

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Eiendommen ligger i aktsomhets område for kvikkleire.
Det er lagt ny knotteplast mot vei på 1980-tallet ifølge eier.
På befaringstidspunkt ble det målt 68,5% relativ fuktighet ved 9,3°. Dette gir et duggpunkt på 3,9°. Dette er å regne som akseptabelt.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er målt 21 cm fall mot grunnmur fra 3 m ut fra yttervegg.
Høydeforskjell kan avvike.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1955.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det mangler røykvarslere og pulverapparat er over 10år.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

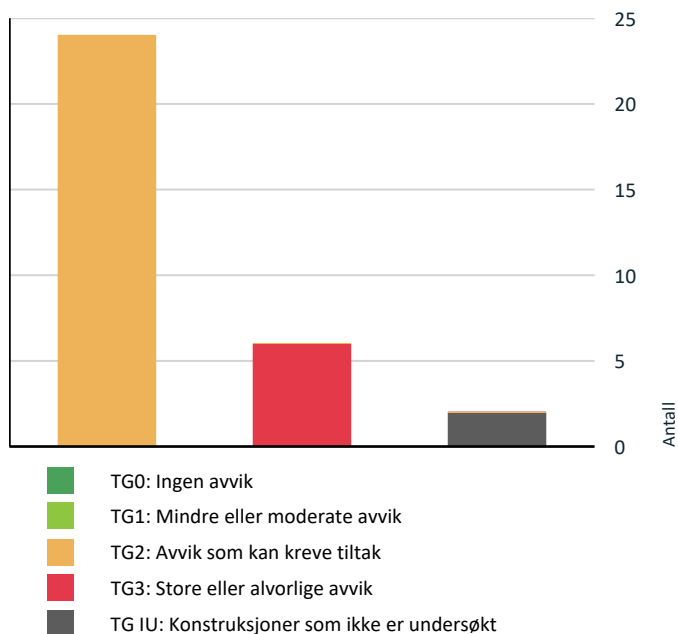
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noe endringer på planløsning i kjeller. Inntegnet trapp fra etasjeplan er blendet.

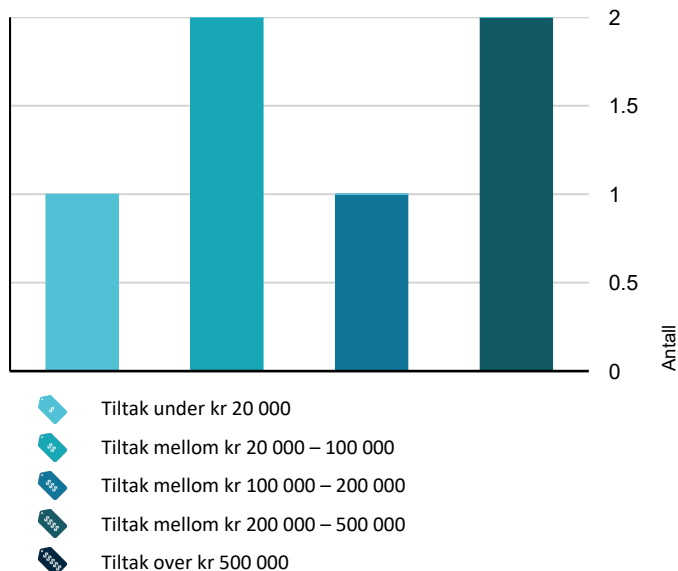
Veranda på etasjeplan er bygget noe større enn det som er på godkjent tegning. Kommunen bør kontaktes for å sjekke om det er krav til byggemelding/ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten baserer seg på opplysninger fra eier.

Taksten skal brukes i forbindelse med salg.

Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv.

Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt.

Bygningen er ca 70 år og det må påregnes kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasjeplan > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	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 > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	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 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Lagt ny knottplast mot nord. Dette er et tiltak for å redusere fukt i underetasjen.
1975	Modernisering	Skiftet en del vinduer.
2000	Modernisering	Lagt ny singel på gammel singel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er lagt ny shingel tidlig på 2000-tallet. Takshingel er lagt som egeninnsats.

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 en del mose på tak.

Takshingel er ikke renskåret over takrenne.

Det er behov for oppgraderinger av vindskier. Det er en del løs maling.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak 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.
- Mose bør fjernes. Mose øker risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.



Mose på taktekke.



Mose ved pipe.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløpsrør i plast. Det er gamle takrenner i malt metall over inngangsparti.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er en lekkasje ved pipe. Se punkt Takkonstruksjon.

Det er ikke montert snøfangere, men på grunn av liten takvinkel og siden tak er tekket med shingel, vurderes det som at det er liten fare for takras.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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 en forventet levetid på shingel på ca 30år. Siden takshingel er ca 25år. må det forventes at denne må skiftes. Dersom det blir lekkasje, vil det oppstå fukt og råteskader.



Tidsmessig slitasje på takrenner.



Takvann ikke ledet bort fra grunnmur.



Boe defekte takrenner over i inngangsparti.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Løs puss bør fjernes og sprekker bør tettes. Dette vil redusere faren for fukt i mur.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Gavlspisser er kledd utvendig med kledning. Dette er slitt og det er en del løs maling. Det er noe begynnende råte i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres heldekkende pipebeslag etter at lekkasje er tettet.

Kostnadsestimat er kun for tetting og nytt pipebeslag.

Kledning med råte må skiftes og overflater må males.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lekkasje rundt pipe.



Manglende lufting ut mot yttervegg.



Fukt ved pipe.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass inn/ut vinduer og trevinduer med koblet glass.

Vinduer med 2-lags glass på etasjeplan er fra 1975.

Vinduer med koblet glass og inn/ut vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at enkelte vinduer må skiftes på sikt.

Når boligen renoveres, er det naturlig å skifte alle vinduene. Dette vil redusere varmetap.

Tilstandsrapport



Kondensskade på stuevindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2011 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakning på ytterdør er slitt og karm har for liten glipe.

Beslag under dør heller inn mot døren. Dette hører vann renner mot dørblad. Dette kan føre til skader.

Balkongdør er kuttet i toppen så stabiliteten er redusert. Vindspærre er ikke festet i toppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom stabiliteten av balkongdør gjør at den slår seg, må den skiftes.

Pakning på ytterdør bør skiftes og dør justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda på ca 15m².

Rekkverkshøyde er på 86cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk er noe ustabil.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Innfesting på rekkverk bør forbedres.

Dersom tettesjikt blir utett, vil dek kunne komme fukt ned i underliggende bod.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I forbindelse til adkomst til krypkjeller er det et hull. Dette er rett ved trapp til utvendig bod. Dette bør sikres for å unngå eventuelle fallskader.

Tilstandsrapport



Betongtrapp med rekkverk i stål.



Trapp til veranda.



Nedsenking i terreng ved adkomst til krypkjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang, kjøkken og soverom, tregulv i stuen og betong på bad.

Vegg: Malt puss i vindfang, bad og soverom, malt tapet i gang og kjøkken og malt panel i stuen.

Tak: Malt plate i vindfang og malt puss i gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Etasjeplan.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang, bod, stue, kjøkken og 2 soverom.

Vegg: Malt tapet. På bad er det malt puss.

Tak: Malt plater i vindfang, himlingsplater i gang, stue, kjøkken 1 soverom og bad og duk på 1 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt behov for oppgradering av innvendige overflater.

Det er en del slitasje og fuktsvelling på laminatgulv, sprekker i vegg med puss og bruksslitasje etter at boligen har vært utleid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med en del oppgradering/utskifting av innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.

Avvik i stue underetasje: 22mm og på kjøkken på etasjeplan: 12mm.

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

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Dersom det legges laminat/parkett, må leverandørens krav til toleranse ivaretas. Dersom gulv er ujevne, vil levetid på laminat/parkett forkortes.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å montere nytt røykrør i pipen.
Hull i pipe må tettes.



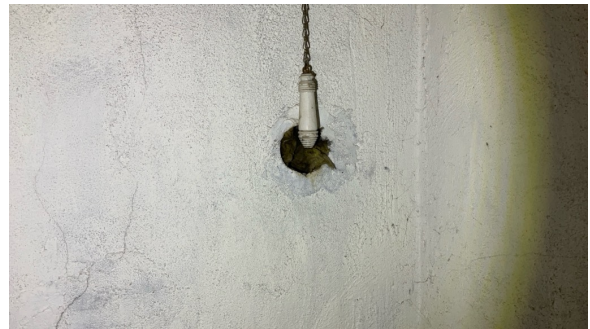
Pipe uten topphatt.



Gammel vedovn i underetasjen.



Sotluke med sotvann i kjelleren



Utett pipe etter at en ovn er fjernet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater, belegg, tregulv og betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Dette er å regne som akseptabelt, men det er tydelige tegn på svikt i drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tilstandsrapport

Alt treverk mot yttervegger under terreng bør fjernes. Dette for å redusere faren for råte, sopp og mugg.
Kostnadsestimat dekker kun fjerning av treverk mot yttervegg under terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i panel i bod i underetasjen.



Fukt på yttervegg under terreng.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Det er kun funnet tilgang til krypkjeller under ca halvparten av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.

Det er ikke lagt dampsperre på gulv. Det er fare for at det kan komme fukt opp gjennom bakken. Dette kan kondensere, så det må ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

På befaringstidspunkt var krypkjeller relativt tørr.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Krypkjeller bør tømmes for gjenstander som kan utvikle råte, slik som treverk.

Siden det er betongdekke over synlige deler av krypkjeller, er det liten fare for råte.

Det anbefales å legge plast på bakken. Dette vil redusere faren for at armering i betongdekke rustet.



Krypkjeller under betongdekke

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp som ikke er i bruk.
Det er lagt gulv over trapp på etasjeplan.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp bør sikres for å redusere faren for fallskader dersom noen skulle krabbe opp i trappen..



Innvendig trapp i betong er ikke i bruk.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del bruksslitasje på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med at dører må skiftes når boligen oppgraderes.

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er et enkelt bad med toalett, vask og dusjkabinett,

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

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad med dusjkabinett, toalett og vask.



Løs maling på betongdekke.



Fuktskade på vindu på bad.



Gammel slik i støpejern.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er Y-tong eller tilsvarende og gulv er i betong.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad er i dårlig stand og har behov for full renovering. Det er toalett, vask og dusj på vegg.

Det er skiftet sluk til plastsluk.

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

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad med toalett, vask og dusj på vegg.



Vindu med innvendig kondensskader,



Plastsluk.



Fukt på bad i overgang gulv/vegg.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig fukt i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når bad oppgraderes må det sjekkes hvor fukt kommer fra. Dette må utbedres.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken fungerer, men det er slitasje etter utleie.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Kjøkken etasjeplan.

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt kjøkkenventilator.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkenet har ikke vært i bruk på mange år.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Kjøkken underetasje.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

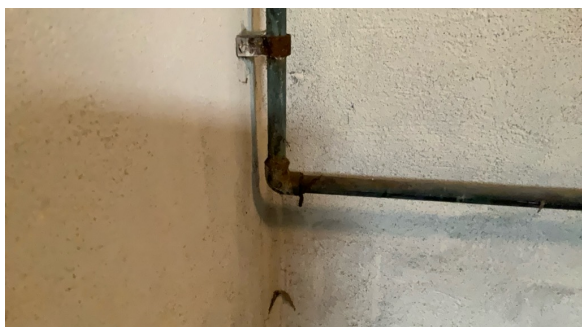
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Gamle vannrør i kobber.



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Tilstandsrapport

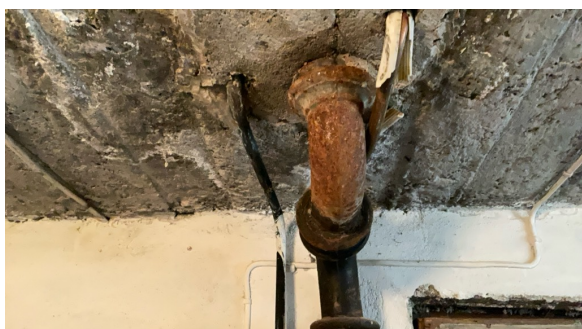
Vurdering av avvik:

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

Ifølge kontaktperson er arbeider som er utført gjort som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

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



Rust på avløpsrør i støpejern.

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.

TG-2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er en ca 20 liters bereder i underetasjen til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er ikke sluk i rommet med kjøkkenbereder.

Tilstandsrapport



Ca 20l bereder i kjøkkenbenk i underetasjen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er ikke innlagt fiber.

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 sikringskap i vindfang og i bod i underetasjen.
Det er 25A hovedsikring og skrusikringer,

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.
1956 Eier kjøpte boligen i 1970 og har ikke kjennskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det er gammelt opplegg, så det må regnes med at dette må skiftes komplett når boligen oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.
Eiendommen ligger i aktsomhets område for kvikkleire.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er lagt ny knotteplast mot vei på 1980-tallet ifølge eier.
På befaringsstidspunkt ble det målt 68,5% relativ fuktighet ved 9,3°. Dette gir et duggpunkt på 3,9°. Dette er å regne som akseptabelt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Siden det er fukt i kjeller, kan det konkluderes med at tiltak gjort med drenering på 1980-tallet har meget begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må vurderes om kostnad for oppgradering av drenering er større enn det en får igjen.
Det bør uansett settes en avfukter i kjeller for å redusere fuktigheten.

Tilstandsrapport



Fukt på kjellervegg.



Misfarging på treverk i kjeller.



Måling av relati

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker må tettes slik art det ikke kommer fukt inn i betongen. Dette kan føre til frostsprengning og utterligere skader.

Tilstandsrapport



Sprekk i mur og fuktsvelling i soverom i underetasjen.



Sprekk i grunnmur/puss på soverom.



Løs puss på betongblokker i utvendig bod.



Sprekk i grunnmur.

⚠ TG 3 Terrenghold

Beskrivelse

Det er målt 21 cm fall mot grunnmur fra 3 m ut fra yttervegg. Høydeforskjell kan avvike.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur.

Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Dersom terreng løftes mot grunnmur, må det støpes lyskasser rundt vinduer til kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Lokalt fall mot grunnmur.

⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er plast og er fra 2000..

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955.

Tilstandsrapport

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.

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 mangler røykvarslere og pulverapparat er over 10år.

Vurdering av avvik:

- 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige 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 røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/141 m²

Tomannsbolig: 2 Vindfang, 2 Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, 5 Bod, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 000 000

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

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

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 Skogveien 8A ,3674 NOTODDEN 133 m ² 1920 3 sov	26-06-2024	2 325 000	2 300 000		2 300 000	17 037
2 Lisleheradvegen 43C ,3678 NOTODDEN 96 m ² 1950 3 sov	16-03-2026	1 890 000	2 435 000		2 435 000	16 126
3 Anders Buens gate 4B ,3675 NOTODDEN 76 m ² 1960 2 sov	02-07-2019	1 250 000	1 200 000		1 200 000	15 789
4 Anders Buens gate 10 ,3675 NOTODDEN 112 m ² 1963 3 sov	30-05-2022	1 550 000	1 730 000		1 730 000	14 065
5 Nesheradsgate 8B ,3675 NOTODDEN 108 m ² 1954 3 sov	07-05-2020	1 490 000	1 470 000		1 470 000	13 611
6 Anders Buens gate 10 ,3675 NOTODDEN 112 m ² 1963 3 sov	03-04-2025	1 690 000	1 650 000		1 650 000	13 415
7 Anders Buens gate 8 ,3675 NOTODDEN 102 m ² 1961 3 sov	02-04-2024	1 650 000	1 650 000		1 650 000	12 313
8 Anders Buens gate 8 ,3675 NOTODDEN 102 m ² 1961 3 sov	15-10-2019	1 600 000	1 620 000		1 620 000	12 090

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.	5 740
Vannavgift	Kr.	9 491
Avløp	Kr.	10 150
Renovasjon	Kr.	10 480
Feiing	Kr.	516
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 910 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

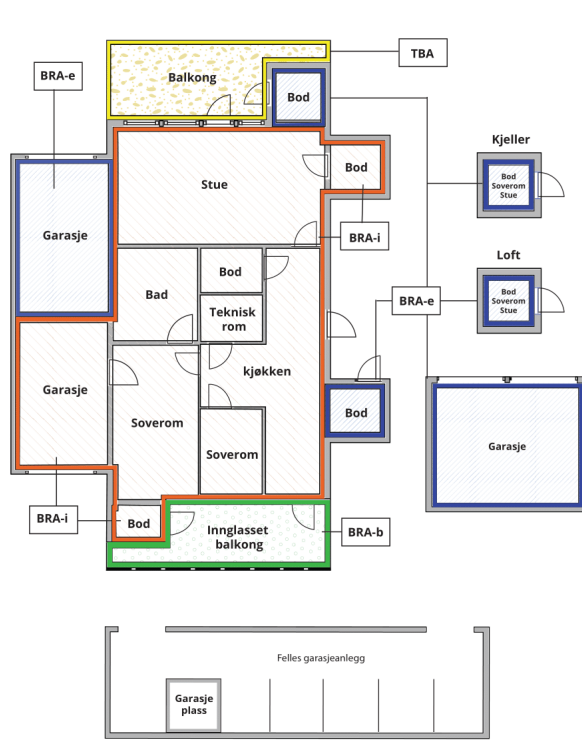
Hva er måleverdig areal?

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
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan	70			70	15
Underetasje	71	2		73	
SUM	141	2			15
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Underetasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, bod, bod 2, bod 3	Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er noe endringer på planløsning i kjeller. Inntegnet trapp fra etasjeplan er blendet.

Veranda på etasjeplan er bygget noe større enn det som er på godkjent tegning. Kommunen bør kontaktes for å sjekke om det er krav til byggemelding/ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Ørjan Li	Kunde
	Henny Marie Li	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	240	226		0	1034.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Anundskåsveien 24

Hjemmelshaver

Li Henny Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 2,5km nord for Notodden sentrum.
Området er bebygd 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

4005 045 Sykehuset - Lienfos (23.9.1960) Byggeområde 955.52m²

4005 045 Sykehuset - Lienfos (23.9.1960) Kjørevei 78.69m²

4005 080 Et område mellom øvre og nedre Anundskås (17.9.1971)

Om tomten

Det er egen adkomst/parkeringsplass.

Tomten heller mot sørøst. Det er 7-8m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på tomten.

Det er begrenset mulighet for utnyttelse av hele tomtearealet siden tomten er smal og bratt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelse i matrikkelen pr 20.03.2026.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

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.