



aktiv.

Hagenvegen 163, 3683 NOTODDEN

Idylliske "Lykkja", et sjarmerende småbruk med flere bygninger og nesten 13 måls tomt som grenser til Heddalsvannet



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Johannes Ola Sandnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 202/202 kvm
Tomtstr.: 12958 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 434, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1306250040

Velkommen!

Idyllisk og sjarmerende småbruk, med enebolig, uthus, anneks ("gamlestua"), stabbur og garasje i Hagengrenda på Hjuksebø. Det må påregnes oppgradering av boligmassen. Plassen heter "Lykkja", og har en tomt på nesten 13 mål - med frukt- og bærhage, dyrka mark og beiteområder. Tomten grenser i vest til Heddalsvannet, med fine svaberg som gir gode muligheter for bading og fortøyning av båt.

Eiendommen ligger flott i usjenert og landlige omgivelser nede ved Heddalsvannet på Hjuksebø. Område består av spredt boligbebyggelse og landbruk som gir en fin ramme for denne eiendommen. Barnevennlig område med fine turmuligheter sommer som vinter. Det er ca. 3 km til barnehage og Montessoriskole. Det er ca. 1,2 mil til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	95
Nabolagsprofil	98
Andre vedlegg	100
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 11 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12958 m²

Tomtebeskrivelse

Stor eiet tomt på 12 958m². Tomten er opparbeidet med noe gruset areal foran garasje mens tunet har plenarealer som er rikt beplantet, blant annet med et flott eiketre. Tomten forøvrig har dyrket mark og beitearealer. Frukt- og bærhage med epletrær og drueranker, samt bringebær, solbær og ripsbusker. Tomten grenser til Heddalsvannet i vest, med fine svaberg med gode bademuligheter og muligheter for fortøyning av båt. Tomten er vestvendt og ligger særdeles flott til i solrike omgivelser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott i usjenert og landlige omgivelser nede ved Heddalsvannet i Hagengrenda på Hjuksebø. Område består av spredt boligbebyggelse og landbruk som gir en fin ramme for denne eiendommen. Barnevennlig område med fine turmuligheter sommer som vinter. Det er ca. 3 km til barnehage og Montessoriskole på Hjuksebø. Det er ca. 1,2 mil til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Fra Notodden kjør Tinnegrendvegen forbi Tveiten og videre ut til Hjuksebø og ta av til høyre inn Hagenvegen. Følg Hagenvegen i ca. 1,5 km og eiendommen ligger på høyre side. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Type takst

Tilstandsrapport vøyvind Reinertsen

Byggemåte

Eneboligen har kjellergulv og kjellervegger i betong. Bygningen er en tømmerkonstruksjon. Taket er tekket med takstein.

For mer informasjon se vedlagte Tilstandsrapport avholdt 11.08.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 700 000

Innhold

Eiendommen består av en enebolig, et uthus, et anneks (gamlestua) og et stabbur, samt en dobbelgarasje.

Eneboligen har to etasjer i tillegg til kjeller.

1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue, tv-stue og soverom.

2. etasje: Gang og 3 soverom.

Kjeller: Gangarealer, bad, vaskerom, tørkerom, teknisk rom, kjølerom, verksted og boder.

Fra stua er det utgang til overbygd veranda på 11m².

Uthuset er på 54m² og inneholder vindfang, gangarealer, kjøkken/stue, bad, soverom og bod. Det er også en bod i kjeller. Høyloft over boddelen med et gulvet areal på ca. 11m².

Annekset har et areal på 35m² og inneholder kjøkken, stue og soverom.

Stabbur på 11m² med et lagerrom.

Dobbel garasje på 37m². Det er ikke porter på garasjen.

Standard

Eneboligen er antatt oppført i 1925 og fremstår som godt holdt til å være 100 år gammel, men det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold. Det er gjort en oppgraderinger for en del år siden, som innlegging av vann- og avløp, oppgradering av el-anlegg, samt tilbygg av vindfang og soverom på 1970-tallet. Vinduer har blitt skiftet rundt år 2000. Innvendige overflater består i hovedsak av gulv med gulvbord i tre. Veggene har panel og malt panel, i tillegg til noe synlige tømmervegger. Himlinger med panel og malt panel.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2002 med heltre kjøkken med profilerte fronter på skapene, samt at enkelte overskap har glass i frontene. Benkebeslag i stål med skyllekum og oppvaskkum. Nedfelt platetopp i benkeplaten. Det er lagt fliser mellom benkeplaten og overskapene. Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin følger boligen.

Bad i kjeller er antatt fra 1994 og har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning. Fronter i profilert treverk. Badet inneholder dusj på vegg med dusjdører og toalett. Vifte på vegg er i ustand.

Vaskerommet har flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Det er montert skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er lagt inn fiberkabel fra Altibox.

Det står tre eldre bygninger på eiendommen som utgjør tunet. Uthuset er delvis innredet med vindfang, verksted, soverom og mellomrom. Det er også etablert et bad. Det er ikke søkt om å innrede låven, eller å legge inn vann/ha utslipp.

Annekset er også innredet og fremstår som en hyggelig sommerstue. Stabburet har et enkelt rom og overbygd inngang.

Mye av arbeidet er utført som egeninnsats, og ikke alt er byggemeldt.

Dobbelgarasjen er fra 1980-tallet og har støpt plate.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Kjellertrapp
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Hvitevarer

Alle hvitevarer som er der på visning følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Selger bærer ingen ansvar for hvitevarenes tilstand.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Areal foran garasje tilhører naboeiendommen og kan således ikke benyttes til parkering. Se kart i salgsoppgave.

Diverse

Eiendommen blir ikke ryddet og rengjort ytterligere enn det den er på visningsdagen med følgende unntak:

- * Det står fortsatt en del gjenstander som tilhører eier lagret i garderobeskap i hovedhuset. Disse vil bli tatt med før overtagelse, alt som står i andre skap m.m., følger salget.
- * Noen gjenstander (mest bilder og lamper) som henger framme ved visning, vil bli merket med "privat" - disse blir også fjernet før overtagelse.
- * Bil og henger som står ved garasjen, samt det som evtentuelst står på hengeren, følger ikke med i salget.
- * Traktor med utstyr er solgt, og følger ikke med salget.
- * Ved som er lagret i garasje følger ikke med salget.
- * Alle hvitevarer som er der på visning følger med.

I praksis betyr det at "gamlestua" selges med fullt interiør og utstyr, og at det for øvrig følger med en god del møbler og utstyr i alle bygningene.

Eiendommen har veirett og vannrett på naboeiendommen. Kostnader til drift og vedlikehold tilfaller Hagenvegen 163 i sin helhet.

Naboeiendommen har rett til å benytte veien kostnadsfritt.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe montert i stue.

Oppvarming ellers er basert på vedovner og elektrisitet.

Gulvvarme på bad i kjeller.

Energikarakter

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 10 054

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, renovasjon og tømming av septik.
Feiing er ikke inkludert i summen.

Formuesverdi primær

Kr 216 751 pr 2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 434, bruksnummer 3 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

25.09.1914 - Dokumentnr: 900071 - Skjønn
Underskjønn vedk. kraftledning Bøhle-Aarlifoss
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1914 - Dokumentnr: 900072 - Skjønn
Overskjønn vedk. kraftledn. Bøhle-Aarlifoss.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1940 - Dokumentnr: 77 - Elektriske kraftlinjer
Aarlifoss - Hauen.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1940 - Dokumentnr: 900007 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Skienfjordens kom.kraftselskap.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1912 - Dokumentnr: 900027 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:434 Bnr:1

03.08.2011 - Dokumentnr: 607291 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0822 Gnr:31 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1648164 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0822 Gnr:34 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 595747 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:434 Bnr:3

14.08.2025 - Dokumentnr: 944615 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:433 Bnr:6
Bestemmelse om vedlikehold

14.08.2025 - Dokumentnr: 944615 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:433 Bnr:6
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat brønn på naboeiendom (tinglyst vannrett)
Privat septik med spredegrøfter på egen eiendom.
Privat vei (tinglyst veirett)

Regulerings- og arealplaner

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Nåværende.
Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023).

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

29.08.2025

















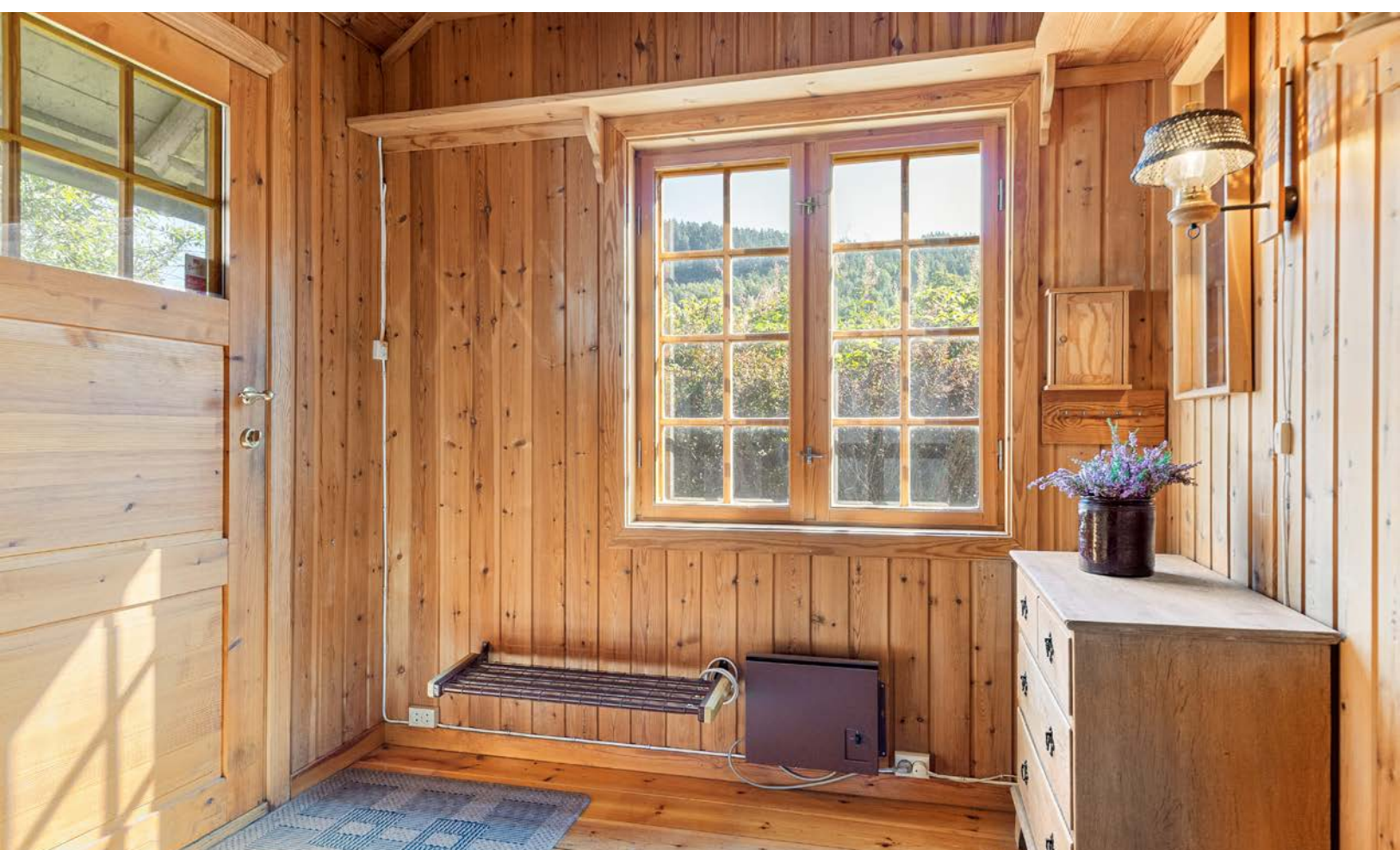




























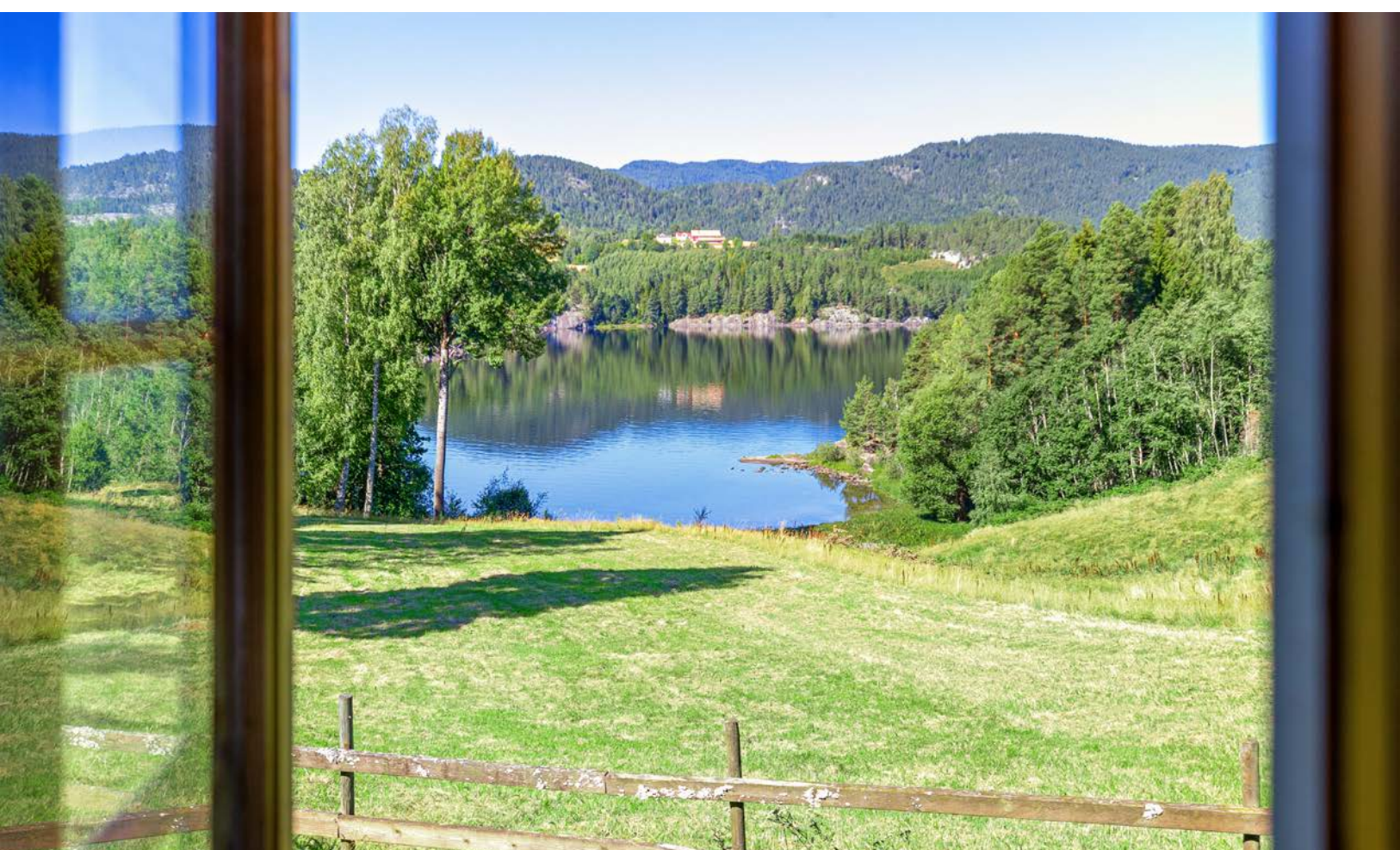


















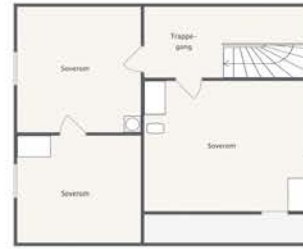




1. etasje



2. etasje



Kjeller



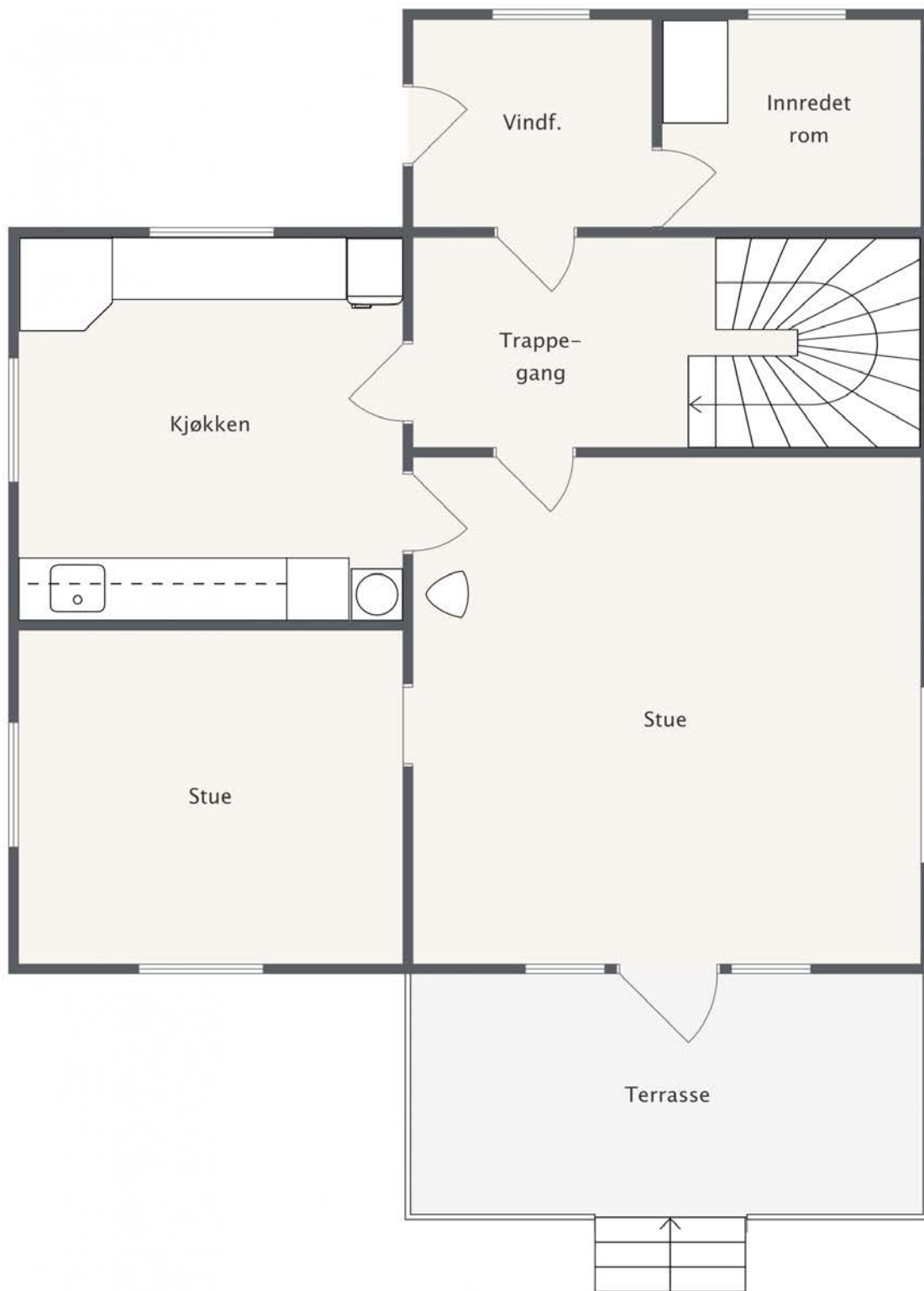
Anneks



Uthus

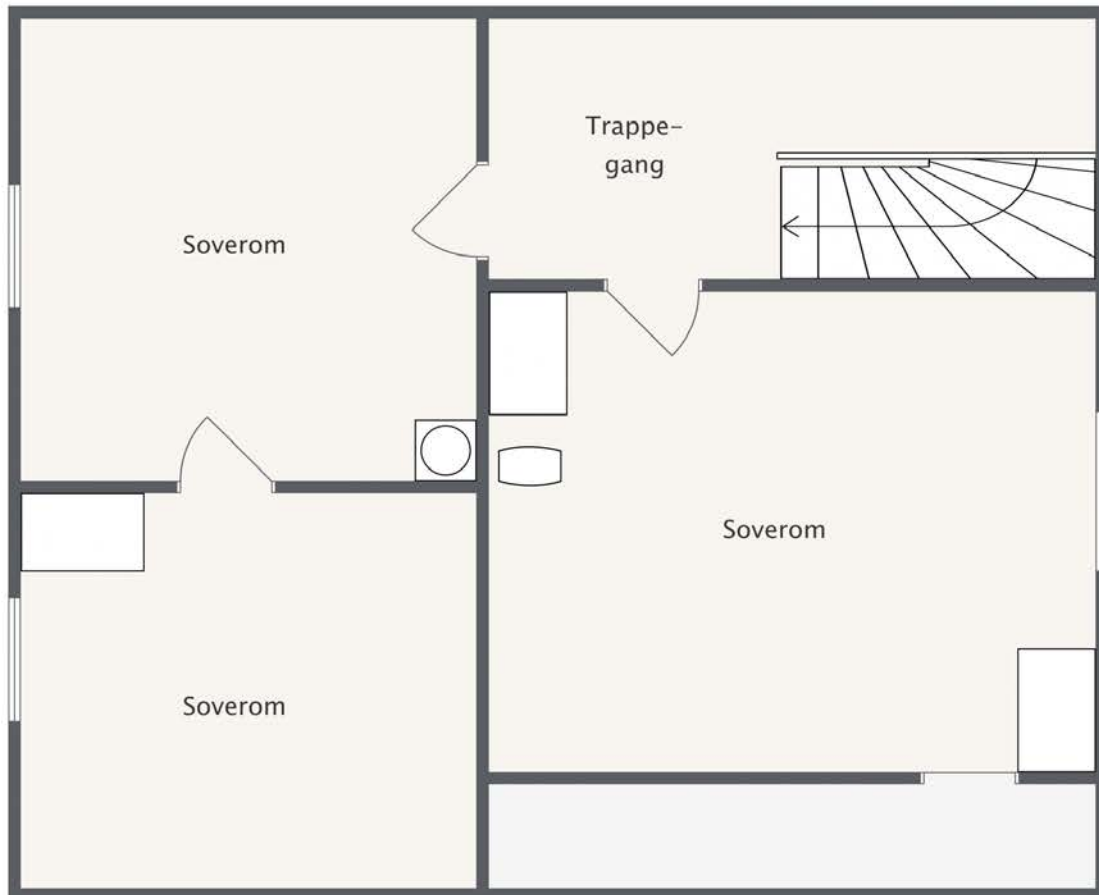


1. etasje

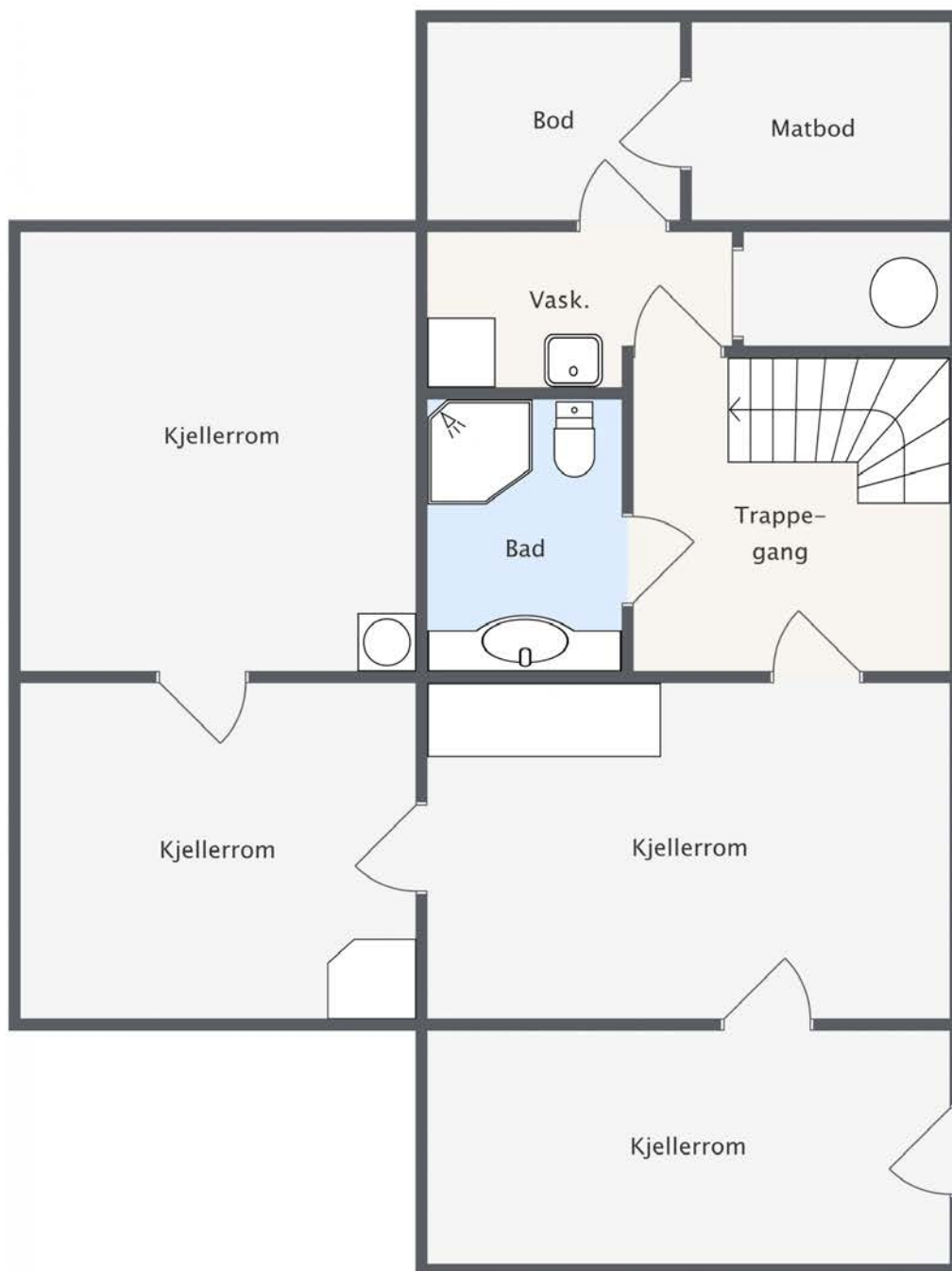


Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

2. etasje



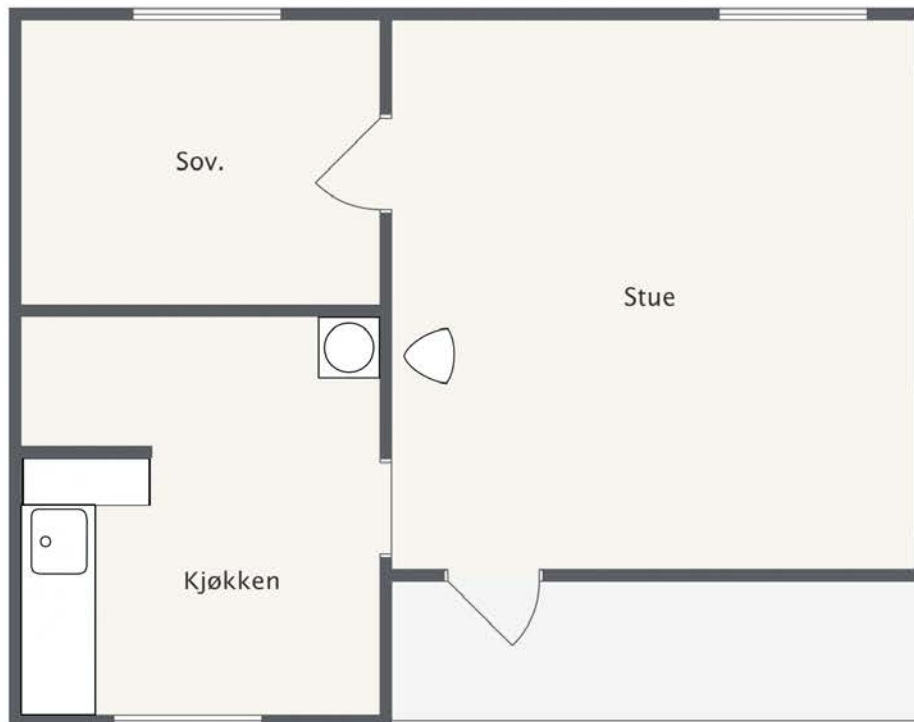
Kjeller



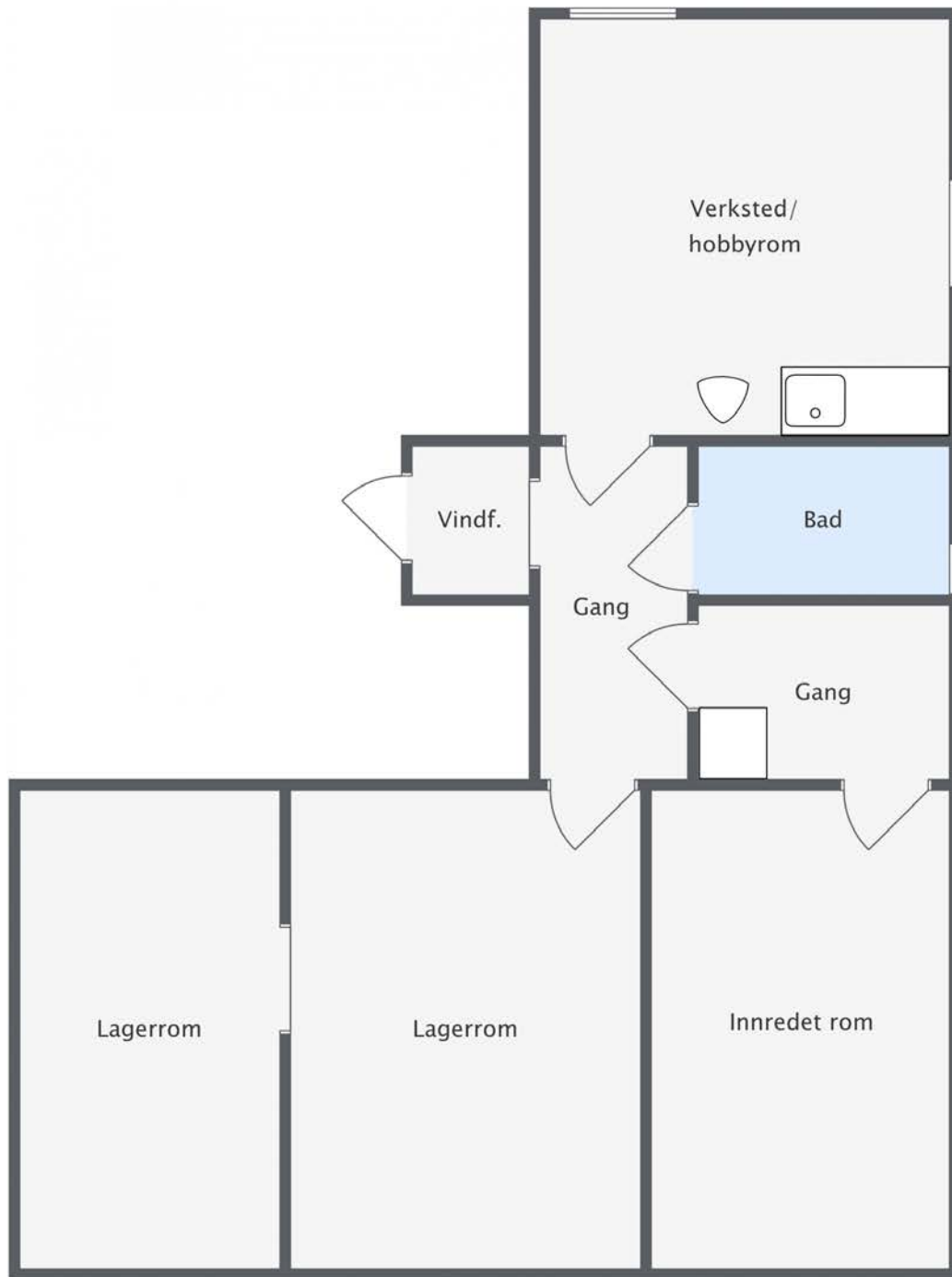
FODIMA

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Anneks



Uthus



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hagenvegen 163, 3683 NOTODDEN
 NOTODDEN kommune
 gnr. 434, bnr. 3

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 19974-1589

Referansenummer: TS1938

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 byggeregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med fin beliggenhet.

Tunet består av flere bygninger. De fleste bygningene er av eldre dato med usikkert byggeår.

Boligen er ikke i så dårlig stand at den må totalrenoveres, men det må regnes med omfattende oppgraderinger.

Det er behov for oppgradering av taktekke og våtrom. Det må regnes med tiltak innen kort tid.

Ellers er det behov for generelt vedlikehold.

Eier har brukt mye tid på endringer med egeninnsats og ikke alle arbeider er i henhold til dagens forskrift og standard.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er montert bunnbeslag på pipe og blikk i gradrenner.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og ut/inn vinduer med 2 enkle glass.

Vinduer med 2 enkle glass ved inngangsparti er fra 1978 - årstall er noe usikkert.

Bygningen har malt ytterdør med koblet glass.

Det er også en balkongdør med koblet glass.

Til kjelleren er det en dør beregnet for innvendig bruk med utvendig panel.

Det er en støpt veranda på 11m². Rekkverkshøyde er rett under 80 cm.

Det er en trapp i tre fra veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er furugulv i gang og bod/verksted, fliser på bad og vaskerom, beleg i tørkerom og kjølerom og betong i inngang og boder.

Vegg: Panel i gang bod/verksted, tørkerom og kjølerom fliser på bad og vaskerom og betong i inngang og boder.

Tak: Panel i gang, bod/verksted, tørkerom og kjø, himlingsplater på bad og vaskerom, betong i inngang og stubbegulv i boder.

1. etasje.

Gulv: Det er tregulv i vindfang, soverom, gang, kjøkken og stue og teppe i TV-stue.

Vegg: Panel i vindfang og soverom, tømmer i gang, malt panel på kjøkken og panel i stue og TV-stue.

Tak: Panel/malt panel.

2. etasje.

Gulv: Det er tregulv i gang og 3 soverom.

Vegg: Tømmer i gang, panel på 2 soverom og malt panel på 1 soverom.

Tak: Panel/malt panel.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.

Avvik i stue: 6mm og i Kjøkken: 28mm.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn på 2 soverom i 2.etasje, Jøtul peisovn i stue og sotluke i kjelleren..

Gulvet er av betong med furutregulv og beleg.

Veggene har betong/mur og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt under trapp.

På befaringstidspunkt ble det målt 61% relativ fuktighet ved 23,2°.

Dette gir et duggpunkt på 15,5°.

Dette er å regne som akseptabelt.

I panel ble det målt 12,2 vektprosent fukt med hammerelektrode.

Dette er å regne som akseptabelt.

Det er innvendig påføring på yttervegger under terreng.

Det er tregulv på støpt gulv i underetasjen.

Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens.

Det gjøres oppmerksom på at slike fuktmålinger er utført på befaringstidspunkt og kan variere mye dersom de blir utført ved andre forhold. Det var en ganske tørr periode ved befaring.

Boligen har lakkert tretrapp.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det er en del gamle malte furu fyllingsdører. Det er også noen nyere dører.

2 dører i kjeller er finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det meste av arbeidet er utført som egeninnsats.

Det er vask og opplegg til vaskemaskin. Det er sluk i gulv med fall til sluk.

Det er delvis ventilasjon med ventil til bad.

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.

Vegg med vanninstallasjon ligger mot våtsone på bad.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997-2010.

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

Rørøpplagg kommer opp gjennom gulv til vask og på tilstøtende rom mot dusj og toalett er det våtsone på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat og heltre.

Det er benkebeslag - vask.

Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er noe eldre innredning under vindu.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipe.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er innvendig varmepumpe og trykktank i teknisk rom. Det er sluk i gulv.

Alder på trykk tank og vannpumpe er ukjent.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er innlagt fiberkabel.

Det er sikringsskap med 35A hovedsikring - skrusikringer.

Det er skiftet til automatsikringer med jordfeilbryter.

Sikringsskap står i 2. etasje over trapp.

Det er montert overbelastningsvern.

Det er montert røykvarslere og nytt pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Boligen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det er kun drenert rundt boligen med lokale drenerende masser.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er fallende terreng mot boligen fra øst.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er slamavskiller med overløp til grøft.

Det er privat brønn av sementringer med overflatevann og oppkomme.

Septiktanken er av betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	339 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

Garasje

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

Tegninger fra byggesøknad er datert godkjent 19.09.1983.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

Gamlestua

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

Innsendte tegninger er kun en skisse. Det er ikke godkjent installasjon av vann og avløp.

Uthus

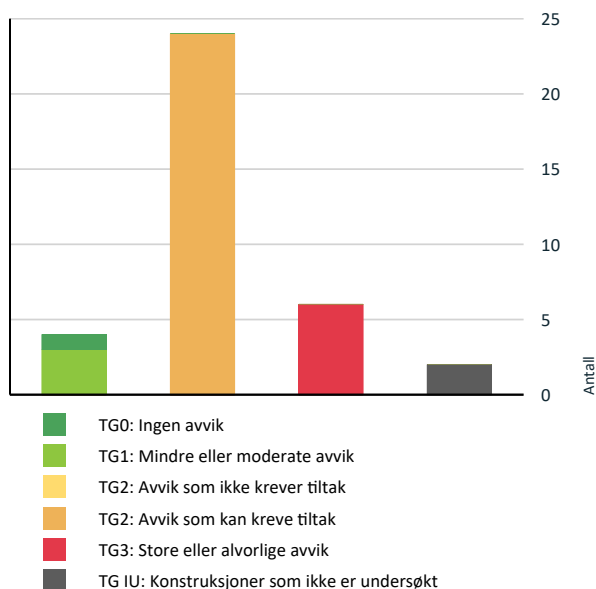
- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

Ifølge kontaktperson er neppe innredning byggemeldt. Siden det ikke er oversendt informasjon fra kommunen er dette å regne som ett ulovlig tiltak og kommunen kan kreve at innredning fjernes.

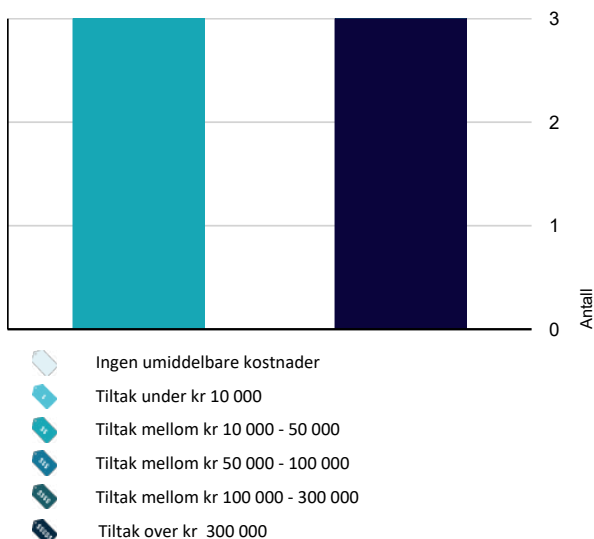
Sammendrag av boligens tilstand

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

Dert foreligger lite opplysninger fra eier og kontaktperson har begrenset informasjon/dokumentasjon på arbeider som er utført.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kjellertrapp** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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 > 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](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	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
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1925

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Årstall er usikkert

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Siden bygget er 100år, må det regnes med en del vedlikehold/oppgradering.

Vedlikehold

Det har vært noe manglende vedlikehold de siste årene.

Tilbygg / modernisering

1972	Modernisering	Oppgradert det meste av det elektriske anlegget.
1972	Modernisering	Langt inn vann og avløp.
1978	Tilbygg	Bygget på vindfang og soverom i 1. etasje og tørkerom og kjølerom i kjeller. Årstall er noe usikkert.
1991	Modernisering	Skiftet trykktank og bereder - årstall er noe usikkert.
1994	Modernisering	Oppgradert bad og vaskerom. Årstall er noe usikkert.
2000	Modernisering	Skiftet de fleste vinduene. Årstall er noe usikkert.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein.
Siden det er flate takstein er kontaktflaten mot takleketer stor og da er det stor fare for råde i taklekker.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.
Kostnad for skifte av tak er over 300.000.-



Takstein med mose.



Takstein med mose.

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er montert bunnbeslag på pipe og blikk i gradrenner.

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.
- 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.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.



Takrenner med skade.



Stigetrinn på tak

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hull i tømmer, spesielt mot nord. Det er mulig det har vært stokkmaur, men kontaktperson mener det var noe maur som ble fjernet på midten av 1970-tallet.

Siden dette er en tømmerkonstruksjon som er mer enn 100 år gammel, må det regnes med at det kan være noe råte enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der behov for overflatebehandling av utvendige overflater.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Når taktekke og undertak skiftes, må det lages tilfredsstillende lufting mellom isolasjon og undertak. Dette vil redusere faren for kondens og fukt/råteskader.

Museloft må fjernes og det må iverksettes tiltak mot mus.

Det må tettes rundt pipe. Dette vil redusere faren for fukt/råteskader.



Mye muselort på lof



Sperretak.



Manglende tetting rundt pipen.



Isolert helt ut mot undertak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og ut/inn vinduer med 2 enkle glass.

Vinduer med 2 enkle glass ved inngangsparti er fra 1978 - årstall er noe usikkert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Dagens forskrift tilsier at det skal være en glippe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm. Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtna.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det er knust glass i innvendig vindu i bod under TV-Stue. Dette bør skiftes. Det bør lages en åpning på minimum 8mm ned mot vannbrett for å unngå at belistning/kledning råtna.

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.



Noe tidsmessig slitasje på vinduer.



Sidebelistning går enkelte steder ned til vannbrett.

Dører

Bygningen har malt ytterdør med koblet glass.

Det er også en balkongdør med koblet glass.

Til kjelleren er det en dør beregnet for innvendig bruk med utvendig panel.

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

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en støpt veranda på 11m². Rekkverkshøyde er rett under 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke synlig membran i betongdekke. Det har liten konsekvens om det blir noe fuktgjennomgang i gulvet, siden det er uinnredet kjeller under verandaen.

Sprekk i betongdekke bør utbedres. Dette vil redusere faren for fuktgjennomgang i betongdekke.

På sikt bør det legges tilfredsstillende membran.

Tilstandsrapport



Sprekk i betongdekke.

TG 3 Utvendige trapper

Det er en trapp i tre fra veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Siden det er mer enn 50cm til underliggende terreng er det fare for fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk på trapp.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er furugulv i gang og bod/verksted, fliser på bad og vaskerom, beleg i tørkerom og kjølerom og betong i inngang og boder.

Vegg: Panel i gang bod/verksted, tørkerom og kjølerom fliser på bad og vaskerom og betong i inngang og boder.

Tak: Panel i gang, bod/verksted, tørkerom og kjø, himlingsplater på bad og vaskerom, betong i inngang og stubbegulv i boder.

1. etasje.

Gulv: Det er tregulv i vindfang, soverom, gang, kjøkken og stue og teppe i TV-stue.

Vegg: Panel i vindfang og soverom, tømmer i gang, malt panel på kjøkken og panel i stue og TV-stue.

Tak: Panel/malt panel.

2. etasje.

Gulv: Det er tregulv i gang og 3 soverom.

Vegg: Tømmer i gang, panel på 2 soverom og malt panel på 1 soverom.

Tak: Panel/malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasje på en del innvendige overflater.

Tregulv er generelt slitt og det er enkelte skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det må regnes med en del oppgradering av innvendige overflater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 6mm og i Kjøkken: 28mm.

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.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på 2 soverom i 2.etasje, Jøtul peisovn i stue og sotluke i kjelleren..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong med furutregulv og beleg.

Veggene har betong/mur og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trapp.

På befaringstidspunkt ble det målt 61% relativ fuktighet ved 23,2°. Dette gir et duggpunkt på 15,5°.

Dette er å regne som akseptabelt.

I panel ble det målt 12,2 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.

Det er innvendig påføring på yttervegger under terreng.

Det er tregulv på støpt gulv i underetasjen.

Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens.

Det gjøres oppmerksom på at slike fuktmålinger er utført på befaringstidspunkt og kan variere mye dersom de blir utført ved andre forhold. Det var en ganske tørr periode ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktnivå er ikke vurdert som kritisk høyt, men på sikt kan det utvikle seg råe og fuktskader.

Kostnadsestimat er kun for å fjerne tremateriale mot yttervegg.

Fukt i kjeller har sammenheng med manglende drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i panel mot yttervegg.



Isopor mot grunnmur bak panel



Fuktmåling i treverk i kjeller.

Kjellertrapp

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å redusere faren for fallskader.

Kostnadsestimat er kun for montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk i trapp.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Minste høyde er under 190cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er innført forskrifter på trapp for å redusere faren for fallskader.

Vindun i gangretning bør sikres for å redusere faren for kuttskader ved ett eventuelt fall i trappen.



Vindu i gangretning.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det er en del gamle malte furu fyllingsdører. Det er også noen nyere dører.
2 dører i kjeller er finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997-2010. 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.

Årstall: 1994

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er bygget bad med flis på gulv og på vegg. I tak er det himlingsplater.

Det er varmekabel i gulv. Det er en del bom på flis.

Sluk er avgrenset fra resten av rommet med oppkant rundt dusjonen. Dersom det blir lekkasje fra toalett eller vask, vil vann på sikt renne til sluk før det renner til tilstøtende rom. Det er dusj på vegg med dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med form støpt vask.

Det er noe kalkulering i vask, løse fliser ellers normal bruksslitasje på innredning.

Det er vifte i vegg til pipekanal, men den fungerte ikke på befaring tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Dusj på vegg med dusjvegger.



Baderomsinnredning.



Sluk i plast



Elektrisk vifte i vegg.

KJELLER > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rørøpplagg kommer opp gjennom gulv til vask og på tilstøtende rom mot dusj og toalett er det våtsone på vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Generell

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

Tilstandsrapport

Det meste av arbeidet er utført som egeninnsats.
Det er vask og opplegg til vaskemaskin. Det er sluk i gulv med fall til sluk.
Det er delvis ventilasjon med ventil til bad.

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.

Årstall: 1994

Kilde: Kontaktperson

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: Over 300 000



Vaskerom med opplegg til vaskemaskin og vask.



Plastsluk.



Tettet ventil i vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegg med vanninstallasjon ligger mot våtsone på bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat og heltre.
Det er benkebeslag - vask.
Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er noe eldre innredning under vindu.

Årstall: 2002

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er noe brukslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning fungerer som tiltenkt, men det er naturlig å oppgrader innredning når boligen blir renovert.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipe.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Det er fare for kondensering i konstruksjonen siden rommet ikke er bygget som ett rom i rommet med lufting rundt konstruksjonen.

Kjøleaggregat er ikke sjekket.

På grunn av oppbygning av konstruksjonen, er ikke rommet egnet som bruk som kjølerom.



Eldre kjøleaggregat.



Noe fuktmerker i overgang gulv/vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Det er innvendig varmepumpe og trykktank i teknisk rom. Det er sluk i gulv.
Alder på trykk tank og vannpumpe er ukjent.

Årstall: 1972

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lekkasje fra vannpumpe må ordnes.



Kondens på vannpumpe.



Lekkasje fra vannpumpe.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

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.

Dårlig ventilasjon kan påvirke innneklima og føre til kondensering på vinduer.
Kondensering på vinduer fører til redusert levetid.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rust på bereder og irr i kobling.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiberkabel.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Det er sikringsskap med 35A hovedsikring - skrusikringer.

Det er skiftet til automatsikringer med jordfeilbryter.

Sikringsskap står i 2. etasje over trapp.

Det er montert overbelastningsvern.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det har ikke vært utført arbeider på anlegget etter godkjent kontroll.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det har vært kontroll av anlegget og avvik er lukket i 2023.
Alle jordfeilbryterene fungerte på befarings tidspunkt.
Siden kontroll kun var en stikk kontroll, anbefales det en utvidet kontroll.
Dersom det blir funnet avvik, vil det påløpe en ekstra utgift.

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og nytt pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Boligen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er kun drenert rundt boligen med lokale drenerende masser.

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 ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampsperre mot grunnen under betonggulv.

Fukt vil trekke opp gjennom gulvet. Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.

Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

Kostnadsestimat er for å drenere rundt boligen, men det har liten hensikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Fukt i kjeller.



Fukt og saltutslag i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke mulig å angi tiltak på grunnmur, siden det er lite av grunnmur synlig utvendig og innvendig.



Det er foretatt lokale utbedringer på grunnmur.



Generell slitasje på grunnmur.



Noe sprekker i mur på grunn av setninger.

TG 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng mot boligen fra øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur. Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Det er privat brønn av sementringer med overflatevann og oppkomme.

Årstall: 1972 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det er en rapport om vannkvalitet fra 1974.
Disse analysene var ganske enkle.
Erfaringsmessig er det avvik på prøver som blir tatt i dag og ofte må det monteres en del filtre.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dersom septik må skiftes, vil det påløpe en betydelig kostnad.
Ifølge kontaktperson er hun ikke kjent med om det foreligger pålegg om utbedring.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på tegninger oversendt fra kommunen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert.

Beskrivelse

Det er en dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i bindingsverk og saltak dekket med flate betongtakstein. Det er to parkeringsplasser. Det er ikke montert garasjeporter. innvendig mål bredde 6m x D: 6,2 m totalt 37 m². Garasjen er i normal stand, men har behov for oppgradering.

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

Stabbur

**Anvendelse**

Lager/hobby.

Byggeår

1912

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Det er et enkelt stabbur med fundamenter i stein og betong. Det er lagerplass under stabburet. Det er yttervegger i bindingsverk med kledning og saltak tekket med flate betongtakstein.

Innvendig mål: B: 3,16m x D: 3,6m-totalt 11,3 m². Oppgitt areal er gulvareal

Innvendig er i tømmer på vegger og det er enkelt tregulv.

Det er enkel dør og vindu med enkelt glass.

Det er en del skjevheter i bygget på grunn av dårlige fundamenter.

De er generelt behov for vedlikehold og oppgradering.

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

Gamlestua



Anvendelse

Årstall er usikkert. Bygget er flyttet til plassen på 1970-tallet.

Byggeår

1900

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong med krypkjeller.

Etasjeskiller er i tre og yttervegger er i laftet tømmer og bindingsverk med utvendig kledning. Det er saltak tekket med torv.

Det er en enkel plass bygd dør med innvendig og utvendig panel.

Det er furugulv i stue kjøkken og soverom. Det er panel på vegger og malt panel i tak.

Det er vindu med koblet glass. I stue er det en eldre vedovn.

Det er montert enkel kjøkkeninnredning i furu med benkebeslag.

Innvendig er standard ganske bra, men det er behov for utvendig vedlikehold. Bygget er på ca 35 m².

I godkjenning fra kommunen er det ikke godkjent vann og avløp.

Bygget har behov for oppgradering og vedlikehold.

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

Uthus



Anvendelse

Årstall er usikkert.

Byggeår

1915

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold på den delen som er bod.

Beskrivelse

Det er bygget et uthus som er delvis innredet.

I kjeller er det en bod på cirka 11 m². Det er enkel plassbygd dør. Høyde i kjeller er 1,78 m. Det er lagt opp vann fra boligen.

Bygget har ukjent konsesjon på yttervegger, men det er utvendig spalteledning.

I tilbygg som har vært fjøs er det kon i tre.

Det er saltak tekket med betongtakstein. Det er ikke montert takrenner.

Det er en enkel plassbygd dør og vindu er eldre vindu - inn/ut vindu.

Det er kombinert stue/kjøkken (verksted), vindfang, gang, mellomrom og soverom.

Det er furugulv og panel på vegg og tak.

Det er innredet bad. Dette er gjort som egeninnsats. Det er våtromsbelegg på gulv med sluk i dusjsone, servantskap med porselensvask og toalett. Det er en vegghengt bereder på 20 l. Ifølge kontaktperson fungerer ikke den som tiltenkt.

Innvendig er bygget ikke ferdigstil og det er generelt behov for utvendig vedlikehold og oppgradering.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Vindfang, Kjøkken, Stue, TV-stue, Verksted, 2 Bod, Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Kjølerom, Yttergang, Tørkerom

Andre bygg: Garasje, Stabbur, Gamlestua, Uthus
Bruksareal andre bygg: 137 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sauheradvegen 993 ,3812 AKKERHAUGEN 137 m² 1973 4 sov				3 200 000				19 632
2	Stasjonsvegen 58 ,3683 NOTODDEN 96 m² 1955 4 sov			25-08-2024	2 490 000	2 350 000		2 350 000	18 217
3	Tinnegrendvegen 368 ,3683 NOTODDEN 169 m² 1937 3 sov			17-11-2024	1 850 000	1 750 000		1 750 000	10 355
4	Hagenvegen 174 A ,3683 NOTODDEN 274 m² 1974 3 sov			28-11-2024	2 690 000	2 690 000		2 690 000	8 849
5	Tinnegrendvegen 260 ,3683 NOTODDEN 0 m² 1954 3 sov			19-05-2025	1 150 000	1 150 000		1 150 000	7 718

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.	3 577
Renovasjon	Kr.	5 240
Tømming av septik	Kr.	1 236
Feiing	Kr.	485
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 790 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	40 000

Gamlestua

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 570 000
Sum teknisk verdi - Gamlestua	Kr.	180 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 540 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

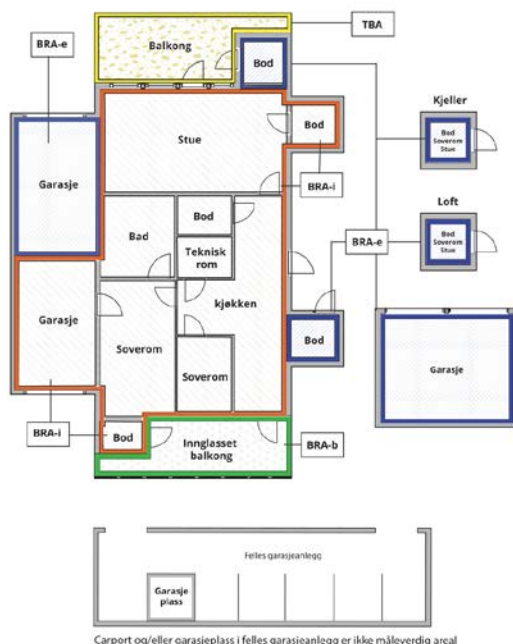
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	54			54	
1. Etasje	72			72	11
Kjeller	76			76	
SUM	202				11
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, Soverom, Kjøkken, Stue, TV-stue		
Kjeller	Gang, Verksted, Yttergang, Bod, Bod 2, Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Kjølerom, Tørkerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i 2. etasje tilfredstiller ikke dagens foreskrift til rømningsvei. Åpninger er for små.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra byggesøknad er datert godkjent 19.09.1983.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Gamlestua

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Stue, Kjøkken, Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innsendte tegninger er kun en skisse. Det er ikke godkjent installasjon av vann og avløp.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

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		54		54			54
Kjeller						11	11
SUM		54				11	65
SUM BRA	54						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Gang 2, Soverom, Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

På boddelen er det ett høyloft som ikke er måleverdig areal. Dette har ett gulvareal på ca 11m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

Ifølge kontaktperson er neppe innredning byggemeldt. Siden det ikke er oversendt informasjon fra kommunen er dette å regne som ett ulovlig tiltak og kommunen kan kreve at innredning fjernes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	61
Garasje	0	37
Stabbur	0	11
Gamlestua	35	0
Uthus	35	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Gro Sandnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	434	3		0	12958.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagenvegen 163

Hjemmelshaver

Sandnes Johannes Ola

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt ifølge opplysninger fra kommunen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 12,5km sør for Notodden sentrum.
Området er bebygd med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.
Stikkvei og parkeringsplass er gruset.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er tinglyst rett på vannledninger. Brønn og vannledninger er på naboens grunn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Båndlegging etter andre lover Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 257.25m²

Flomfare Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 2429.96m²

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 2798.72m²

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Om tomten

Det er stort tomt med god utsikt mot vest.

Det er gode solforhold.

Terrenget skråner mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert skjønn som gjelder kraftledninger fra 1914, 1940 og 1990 i matrikkel pr. 20-08-2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
139 000	1972

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3286356	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS1938>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250040	
Selger 1 navn	
Gro Sandnes	
Gateadresse	
Hagenvegen 163	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3683
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Johannes Ola Sandnes	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1306250040

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Sandnes	aec4da875a28f735bd553 67aad6494d340016321	12.08.2025 14:20:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Hagenvegen 163

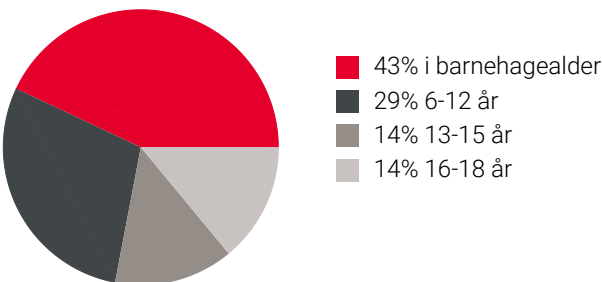
Offentlig transport

 Hjuksebø	20 min 
Linje 185, 323, B323	1.8 km
 Trykkerud stasjon	6 min 
Linje R55	3.4 km

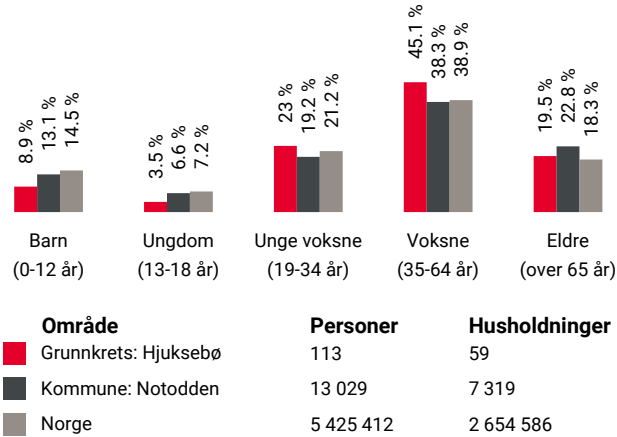
Skoler

Hjuksebø Montessoriskole (1-7 kl.)	5 min 
70 elever, 5 klasser	2.9 km
Tveiten skole (1-7 kl.)	11 min 
97 elever, 8 klasser	9.5 km
Sætre skole (1-7 kl.)	14 min 
270 elever, 14 klasser	11.8 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 
339 elever, 26 klasser	11.8 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 
96 elever, 6 klasser	14.8 km
Notodden videregående skole	15 min 
515 elever	12.1 km
Bø vidaregåande skule	30 min 
450 elever, 20 klasser	29.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

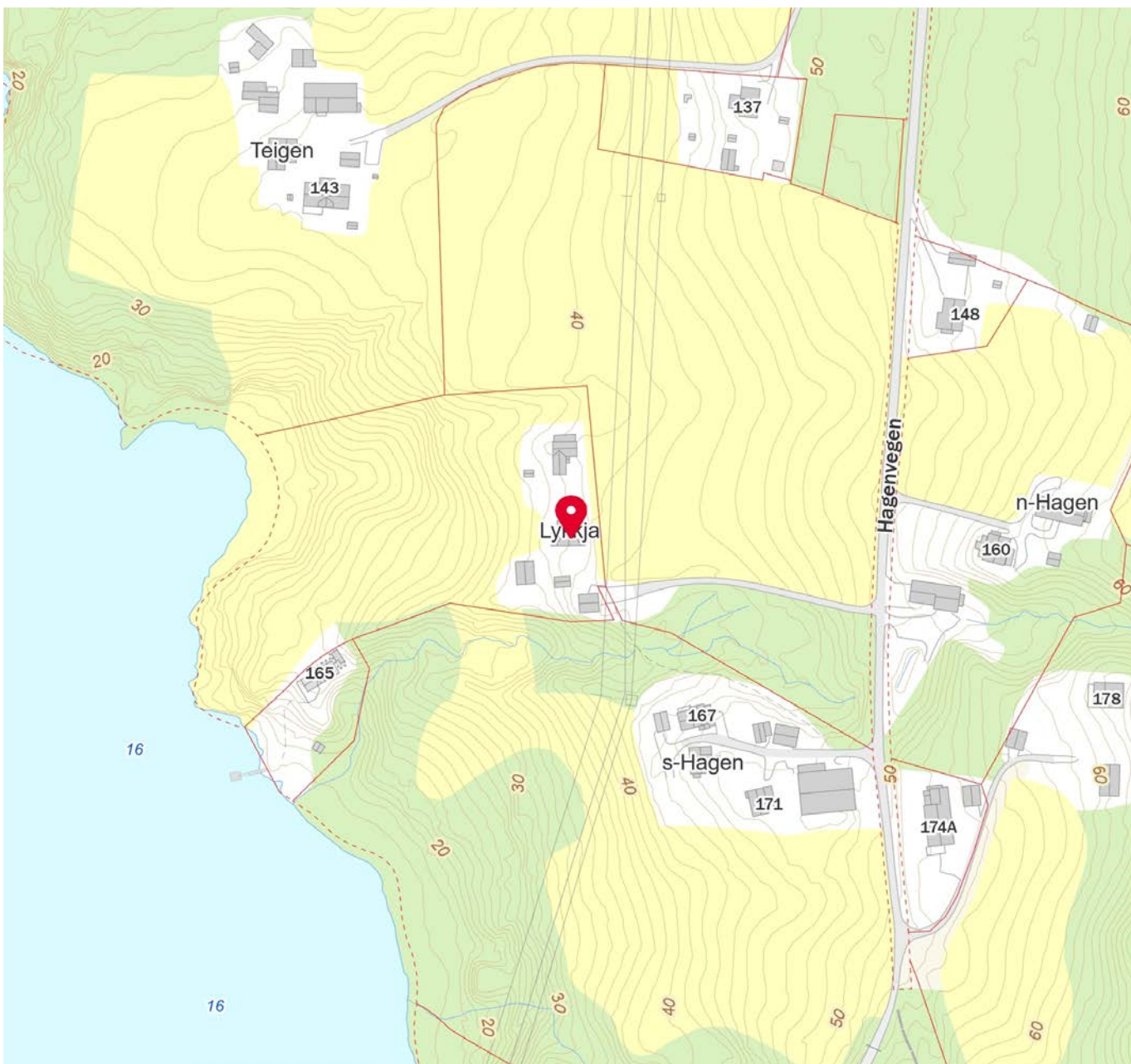
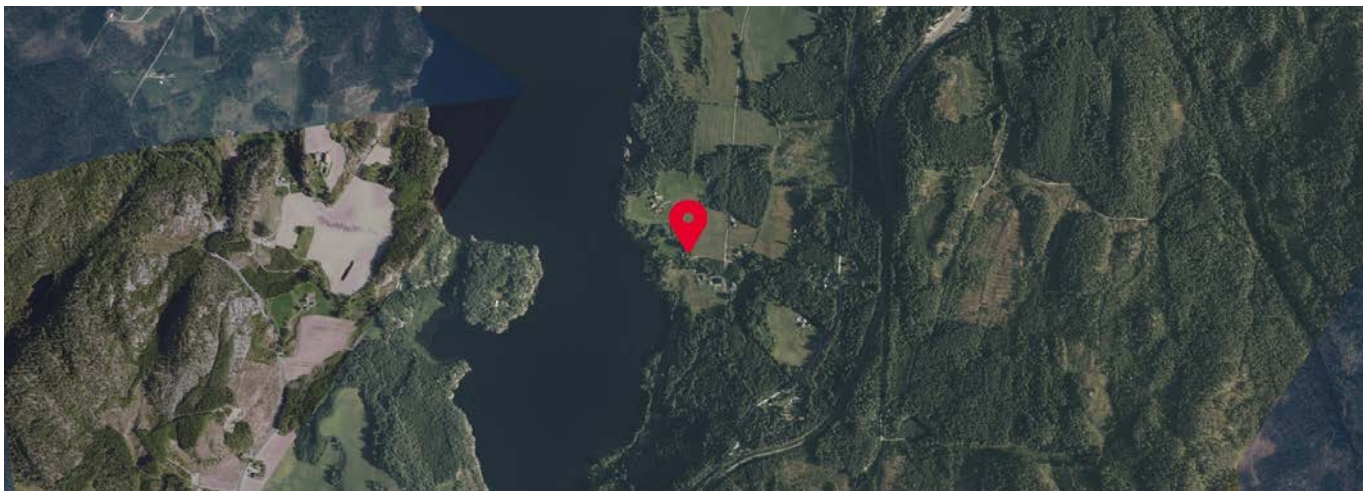
Hjuksebø naturbarnehage (1-5 år)	5 min 
12 barn	2.9 km
Kattekleiv barnehage (0-5 år)	12 min 
26 barn	10.4 km
Toppen barnehage (1-5 år)	13 min 
49 barn	10.4 km

Dagligvare

Snarkjøp Blefjell Fjellhandel	4.2 km
Coop Extra Kongsbergveien	13 min 
PostNord	10.4 km

Sport

 Stålebanen - Grusbane	5 min 
Fotball	2.9 km
 Hjuksebø skole ballbinge	5 min 
Ballspill	2.9 km
 Nordic Gym	9 min 
 Groven Fitness	27 min 

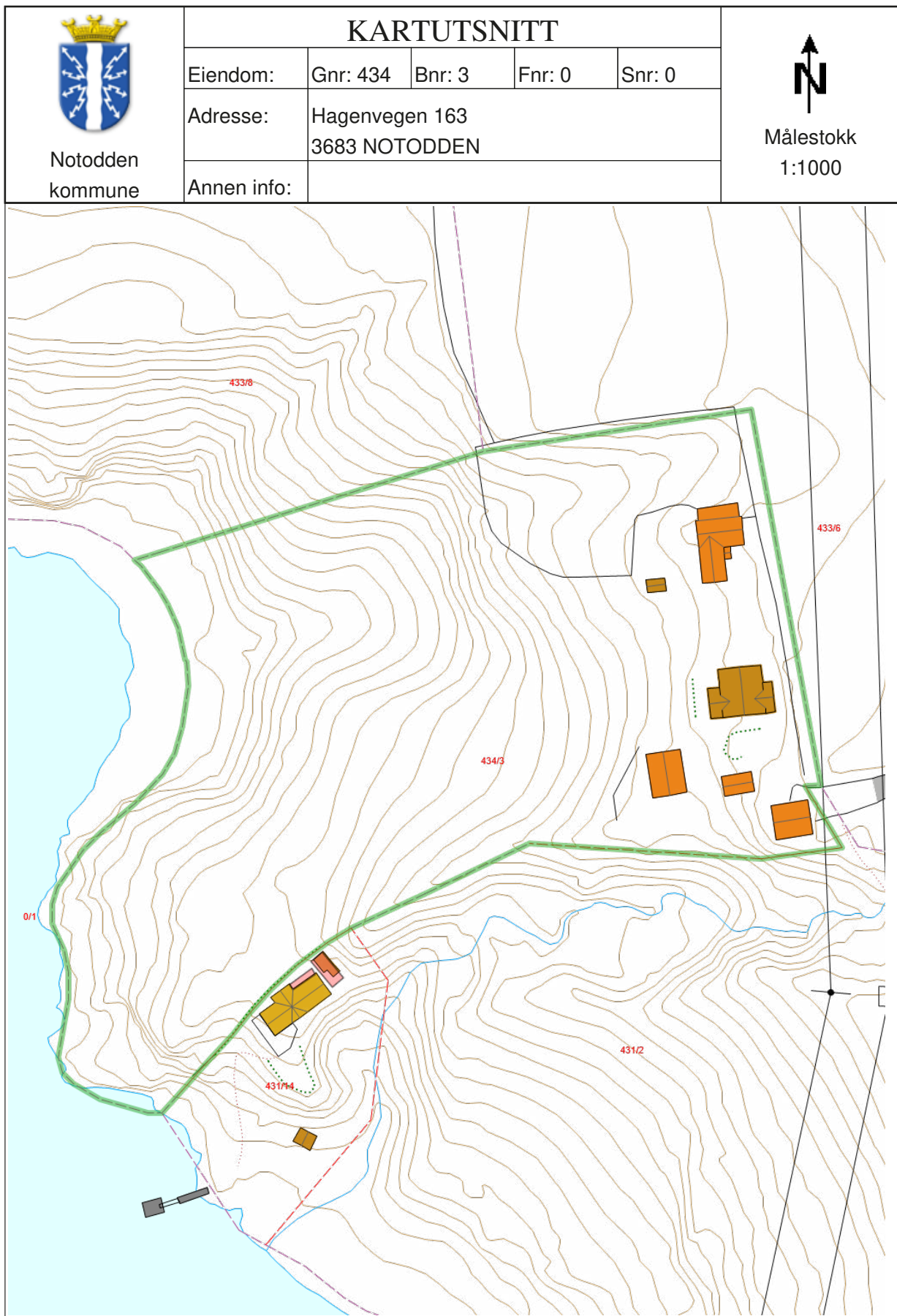


 Notodden kommune	Reguleringsplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 434	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Hagenvegen 163 3683 NOTODDEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 Bygningslinje	 Mønelinje	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Godkjente byggetiltak	 Bygning
 Elv og bekk	 Veg	 Innsjø
Privatveg gatenavn_		



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		Mast		Masteomriss
	Trase		Hekk		Flytebrygge landgang
	Gjerde		Kai- og bryggekant		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Flytebrygge		Kai og brygge
	Godkjente byggetiltak		Udefinerte bygg		Bolig
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Veg
	Elv og bekk		Innsjøkant		Innsjø
	Høydekurve Notodden		Privatveg gatenavn.		



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	434	3	0	0	Hagenvegen 163, 3683 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	257.25m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	2429.96m ²
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	2798.72m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	10117.6m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

07.08.2025 08:02:18

Side 1 av 2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 434 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	☒	Ja	☐
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	☒	Ja	☐
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei	☐	Ja	☐

Arealstørrelse¹: m²

Oppgaven er basert på nøyaktige målinger ☐ på måling i kart ☐ data fra annen kilde ☒

Ved data fra annen kilde, hvilken kilde: Arealopplysning er beregnet areal hentet i matrikkelkart.

Det foreligger en skylddeling datert 28.06.1912. Beregnet, men ikke oppmålt areal oppgis til 12958 m².

¹Eiendommens samlede areal. For seksjon gjelder første arealtallet arealet til eiendommen som er seksjonert, det andre arealtallet utearealet til aktuell seksjon.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	434	3	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Våningshus	165801377	0	Tatt i bruk		196	0	0	196

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6594134 Øst: 518153 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		10.01.2006	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Hagenvegen 163	434	3	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	73	0	73

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	55	0	55

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	68	0	68

Sefrakminne 822 103 35

Tilknyttet bygning	165801377
45. Objektavn	BOLIGHUS, HJUKSEBØ.
48. Lokalt navn	BOLIGHUS.
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje

07.08.2025 08:01:45 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

24. Hovedmål, lengde	950
24. Hovedmål, bredde	950
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	111 - Bolighus for eier/bruker
14. Opprinnelig sosialt miljø	25 - Bonde
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
16. Fysisk miljø	26 - Grendesentrum, landsby
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	VET IKKE HVOR MYE KJELLER DET ER, MEN SANSYNLIGVIS KJELLER.
20. Fasadekledning	35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	41 - Krum tegl takstein, uglassert
Felt registrert dato	01.10.1991
Felt registrert dato, merknad	HJUKSEBØ,1/10-91. BJØRN BIRGER THORBJØRNSEN. SOLFRIED AASE.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 7 Bildenr fra: 7 Bildenr til: 12
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG: ? ERIK FLATA JOHANSEN.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

34/3.

BYGNINGSRÅDET

SAUERAD KOMMUNE
Teknisk etat
3812 Akkerhaugen

BYGGEMELDING

Eiendom *Lykja*
gnr. 34 bnr. 3
Eier *Johannes Sandnes*

Byggets art:

Fritidshus

Arbeidets art:

Spinningsmul spinn
Byggetillatelse utstedt:

203/78 19/11-78

Sak nr. Beh.dato

Tilbake Anmerkninger

Dato Sendt

Helserådet

Vegvesenet

Formannskapet

Generalplanutv.

Friluftsnemda

Brannvesenet

Oppmålingsvesenet

Politiet

Arbeidstilsynet

Sivilforsvaret

Trafikkutvalget

Landbruksmyndighetene

1/2-78 *Johs. Sandnes*

Sak 203/78.

Sauherad bygningråd

Sak 203/75

Johannes Sandnes, Hjuksebe. søker om å føre opp bolig/fritidshus på Lykja, gnr.34, bnr. 3.

Fremlagt: Søknad, skisser, nabovarsel, oversiktskart.

Merknader: Huset er en gammel tømmerbygning. Det er tenkt nyttet som bolig/gjesterom. Det skal ikke innlegges vann eller klosett. Avstanden til nabogrense blir 4 m og til annen bygning på samme tomt ca. 9 m.

Vedtak: Bygningsrådet godkjenner søknaden. Om det senere blir aktuelt med innleggelse av vann, må søknad om utslipp sendes bygningsrådet.

Enstemmig vedtatt i møte 19.11.75.

Fraværende var 0 medlemmer.

Riktigheten bekreftes

S. Sandnes
.....

Utskrift går til: Johannes Sandnes.

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) _____ Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) TORUTAK	Skriv ikke her
F.kap. 54.3	Utførelse : ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtisk ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ hennr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmelegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for: ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipe utføres av ☒ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☐ Annet utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feidførte er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55 F.kap. 55.4	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannberdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdeleres branntekniske klasse ☐ dørernes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55.522	Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32.32, F.kap. 33.4 og F.kap. 38.46	
F.kap. 46.2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger: VI ØNSKER Å BRUKE BYGNINGEN SOM BOLIG, SÆRLIG TIL GJESTEROM SOMMERSTID.		

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningeloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969. Til bygningsetat i SAUHERAD				19.11.1975 19.11.1975	
Byggesplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parcell nr.
LYKJA, HJUKSEBØ			34	3	
Eier/Fester av tomt		Adresse		Telefon	
JOHANNES SANDNES		ROUTE 20/26, 3670 NØTTEDAL		15377	
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsetaten.					
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☒ Annet (beskriv) GAMMAL TØMMERBYGNING				Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Foramlingslokale ☐ Kontor/industriekale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilerksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____				
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden ☒ Gjensert av naboverset med kvitering (bruk fastsatt skjema) ☒ Situasjonsplan (påført nabors og gjenboers navn). ☐ Etasjeler ☒ Snitt ☒ Faser ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____				
F.kap. 51 og 52					
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningelov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ forskrift er vedlagt				
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningelov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av god dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsetatens godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).					
HJUKSEBØ den 6.10.1975					
Byggherrens underskrift		Adressen		Telefon	
Johannes Sandnes		Route 20/26, 3670 Nøttedal		15377	
Ansvarers underskrift		Adresse		Telefon	

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke sakbehandlingen		
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 42-44	Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>4</u> m Til midte av vei <u>9</u> m Til annen bygning på samme tomt <u>9</u> m F. kap. 26 ☒ Minsteavstandene er målt etter på situasjonsplanen Går det høyeste kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei	
Bl. §§ 70-77 F. kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg <u> </u> m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u> </u> m ² F. kap. 55 Sum bebygget grunnareal <u> </u> m ² Antall etasjer <u> </u> Antall leiligheter <u> </u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u> </u> m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for skinnelag ferdig: ☐ Rikveg/Fylkesveg, Vegjulets arkitektgjellstetelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☒ Kommunal veg ☒ Privat veg. Er vegretti sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/telles brønn ☐ takvannanlegg Annen (beskriv) <u>SKAL IKKE TILKOPILES UPPANLEDDINGSKLOAKK</u> Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.	
Bl. § 66.2	Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakkanlegg krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F. kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lyflflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal F. kap. 56 ☐ Tilluksrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv) <u> </u> Drenering baseres på ☐ selvdrainering ☐ kulgrøft ☐ rør F. kap. 42.5 Drensvann føres til ☐ offentlig avløpsystem ☐ terrang F. kap. 45.2 Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpsystem ☐ terrang	
F. kap. 42.1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv) <u>GRUNNMUR UTEN KJELLER</u>	

F. kap. 42.4 F. kap. 31-24 F. kap. 54.3	Kjellergulv, gulv på terrang ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkeslag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F. kap. 42.3 F. kap. 54.3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregbetong ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F. kap. 43 F. kap. 54.3 F. kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) <u> </u> ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Veggutførelse: ☐ Flisbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet I/F er angitt på plantegningene (I = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).	
F. kap. 43 F. kap. 53 F. kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) <u> </u> ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Utførelse: ☐ Flisbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F. kap. 44 F. kap. 53 F. kap. 54.3 F. kap. 55.41	Etasjeiller og balkong Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) <u> </u> ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Utførelse: ☐ Flisbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	

Til bygningsrådet i **SARUNETA**

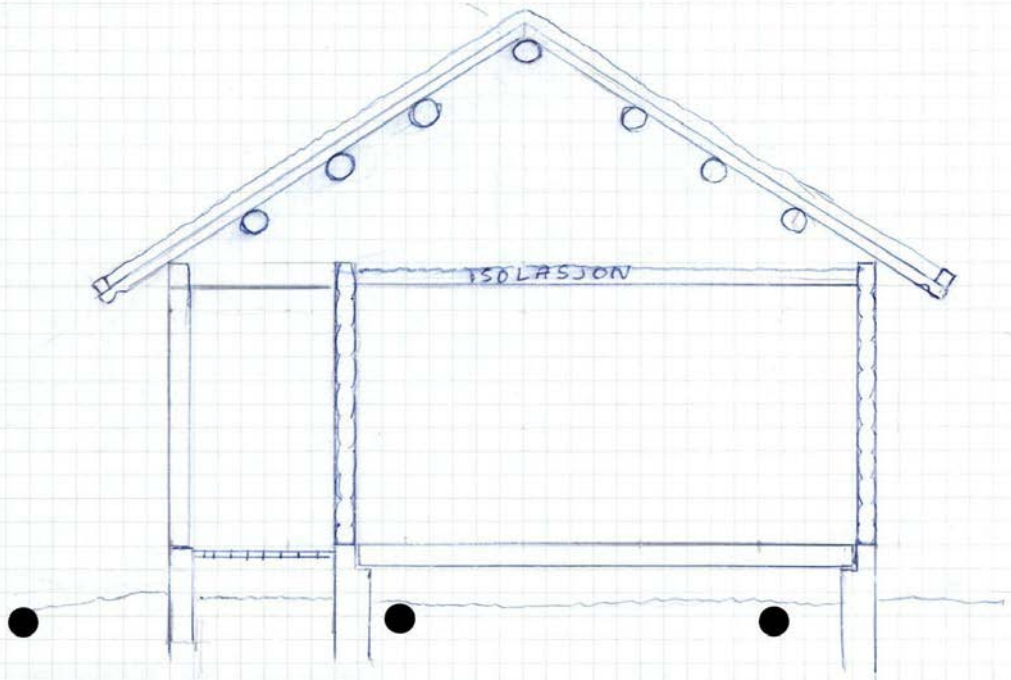
henhold til bestemmelserne i § 94.3 i bygningsloven af 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere specificert på baksiden av dette skjema

Jfr. Bl. § 23	Søknad om byggetillatelse for Arbeidets art ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Ending ☐ Riving ☒ Annet (beskriv) <u>GRUNNLEGGENDE TILBYGGING</u>				Skriv ikke her
	Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____				
Søknad om bruksendring ☐ fra _____ til _____					
Jfr. Bl. § 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan				
Jfr. Bl. § 84.1	Melding om anlegg ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg ☐ Heller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg ☐ Annet (beskriv) _____				
Byggeplass (adresse) <u>LYNJA, KUNSEBA</u>		Matr.nr. <u>34</u>	G.nr. <u>34</u>	B.nr. <u>3</u>	Parsell nr. _____
Byggherrens navn <u>Johannes Sandnes</u>		Adresse <u>Kr. 20 fsk. 3670 Nofadden 15372</u>		Telefon _____	
Søknad/meldingen kan sees på bygningseisenets kontor adresse <u>Akkerhaugen</u>					
Eventuelle merknader må være kommet til bygningseisenet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. <u>Hjelsbø</u> den <u>2</u> / <u>10</u> / <u>1975</u>					
Signatur <u>Johannes Sandnes</u> <u>Kr. 20 fsk. 3670 Nofadden 15372</u>					
Byggherrens/Ansøkers underskrift Adresse <u>Kr. 20 fsk. 3670 Nofadden 15372</u>					

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

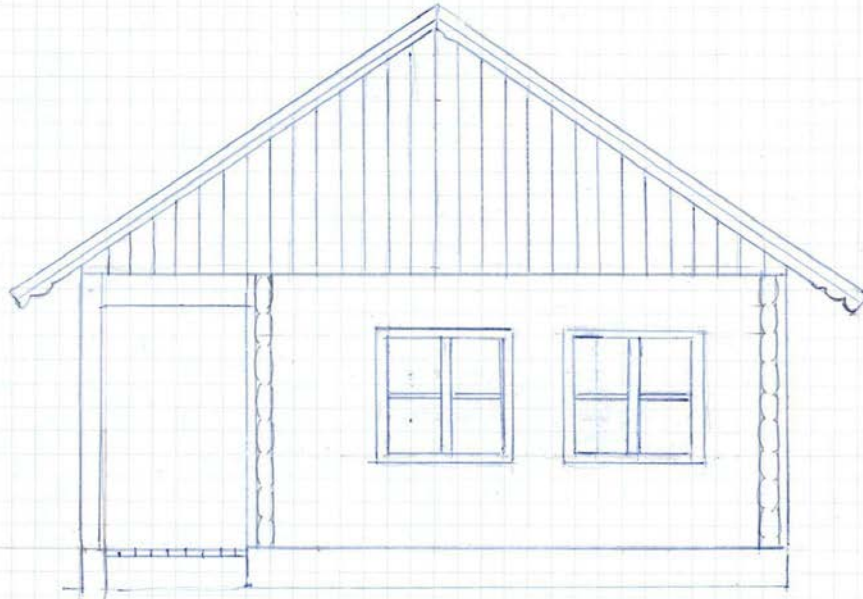
[illegible]

SNITT

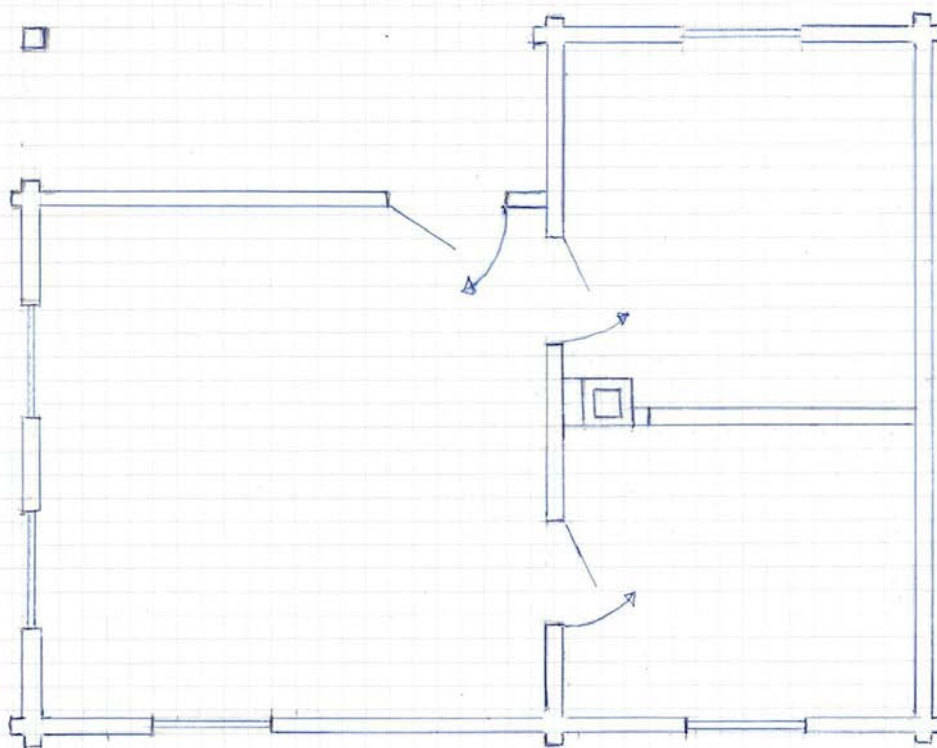


SÄTTENNA BÄNINGSRÄD
CONJUNT
SAR 86/75
19/11 - 19/75

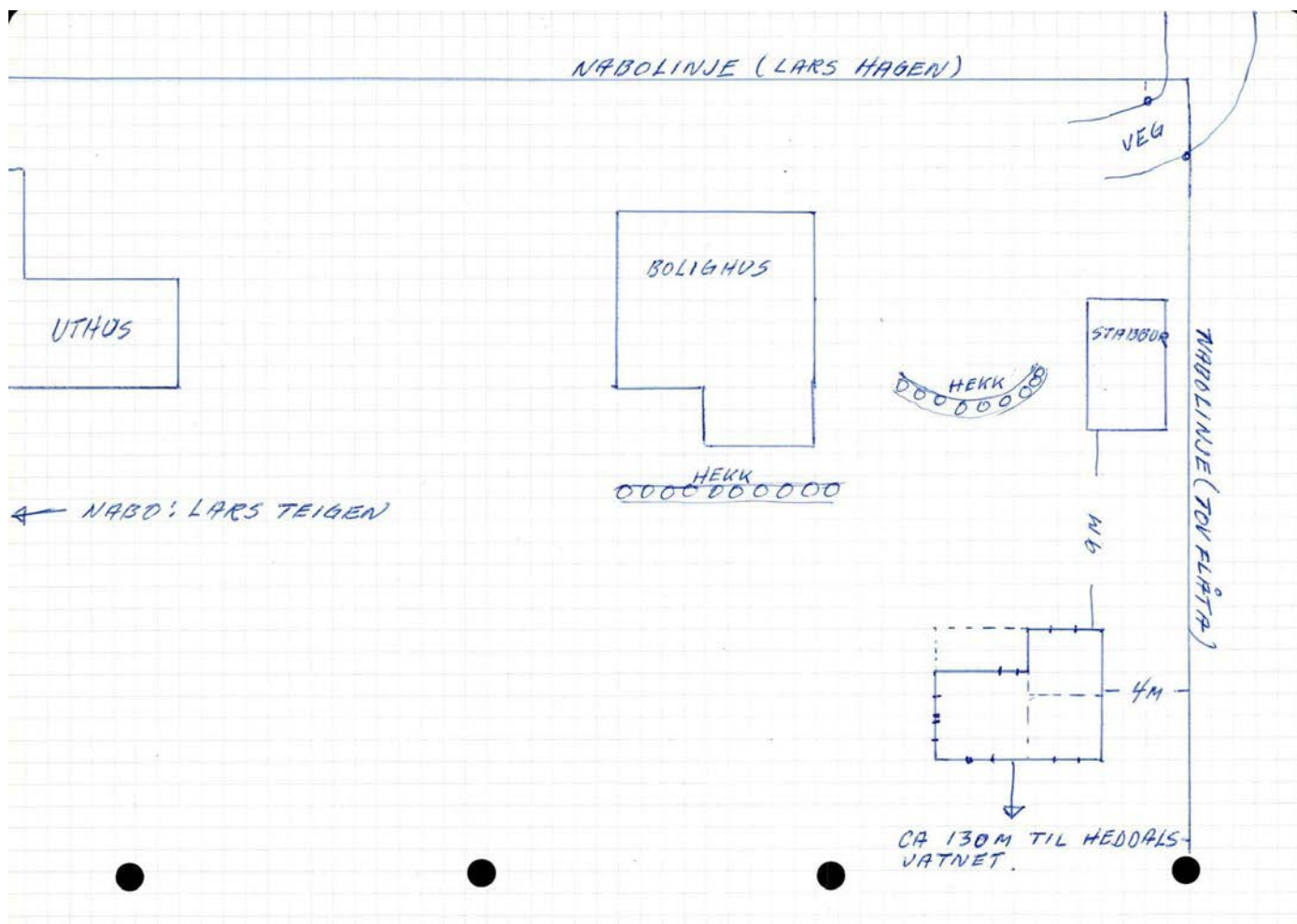
FASADE ØST

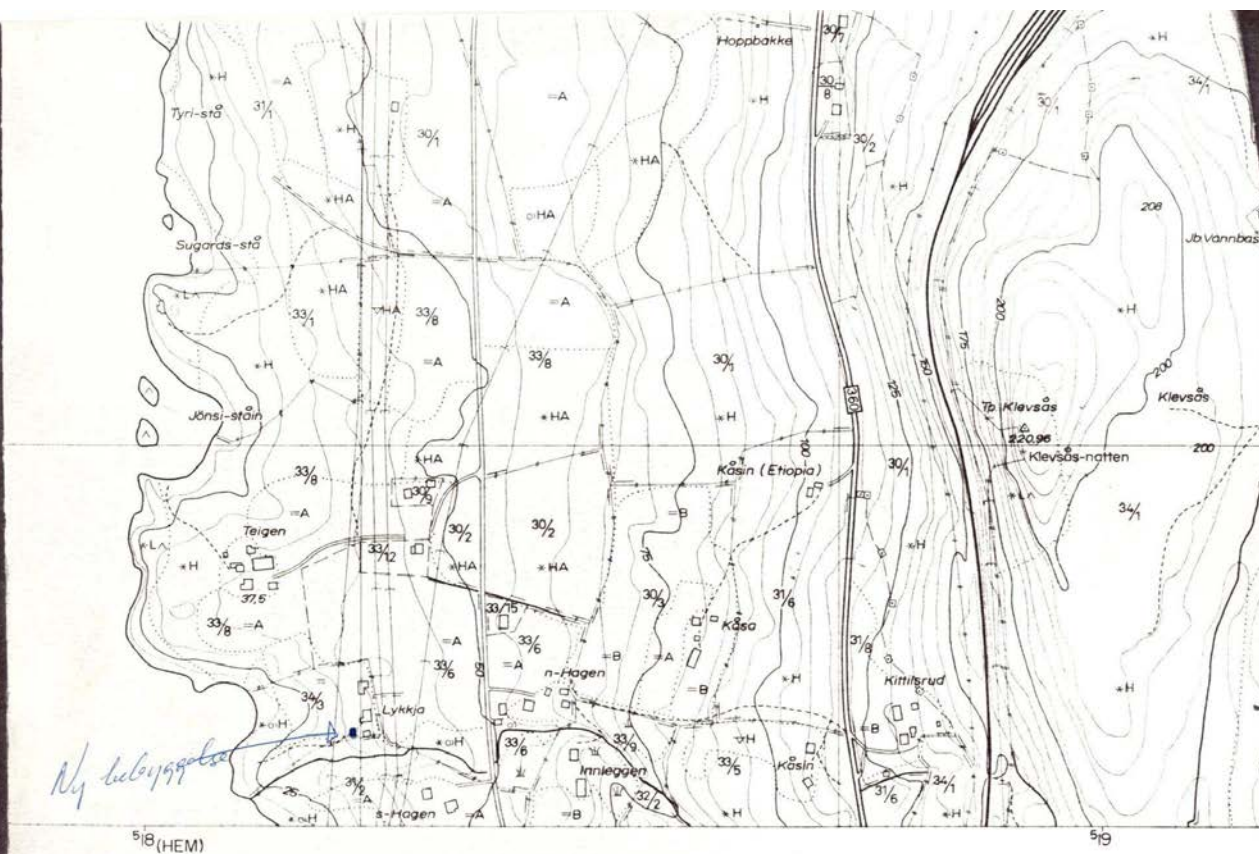


SAMLERAD LINGSTRAD
1911 1915
SAR. 00313



SAMVÄRD RÄGNINGSRÅD
1911 - 1975
EAK 325/75





Elveforbygning, tunnel
inntak og utløp
Grunne
Palebunt med lense
Skjær, fjell
Innbyggende med
utbyggende med



Formmål
Ur, steinrøy
Steinbrat
Grustak, sandtak
Markslagsgrense
Grense

A Lettbrukt dyrka jord
og dyringsjord
B Mindre lettbrukt dyrka
jord og dyringsjord
S Særs høy bonitet for skog

+ Plantemark for skog
Tilsom plantemark
1 Vassjuk skogsmark
• Bløkket dyringsjord
Svart bløkket dyringsjord
Svart bløkket dyringsjord

Merker i rammekanten for UTM rutenett
Grensene på kartet er ikke rettsgyldige
Formmål delvis registrert

FORELØPIG UTMÅLT

34/3


mappe nr. 1017/H
Høyre lene
For folio

BYGNINGSRÅDET

Eiendom: *LYKKA*
 Parsell av:
 Gnr: *34* bnr: *3* tomt nr:
 Eier: *JOHANNES SANDNES*
 Kjøper:

Søker:

	Sak nr.	Sak nr.
Fraskilling:		
Kloakkutslipp:		
Byggets art:	GARAGE	
Arbeidets art:	NYBYGG.	
Byggetillatelse:	30.9.83	
Utslippstillatelse:		
Ferdigattest:		
Bruktillatelse:		

[illegible]

SAUHERAD BYGNINGSRÅD

Sak 139/83

Johannes Sandnes, Hjuksebø, søker om å føre opp garasje på Lykja, gnr. 34, bnr. 3, på Hjuksebø.

Fremlokt: Søknad, søknad om ansvarsrett, nabovarsel, skisser, kart.

Merknader: Eiendommen ligger i Hagengrenda. Det søkes oppført en garasje på 39 m². Garasjen skal plasseres 4 m fra nabo-grense og 4 m fra bygning på samme tomt. Det går ei høyspentlinje over tomte.

Garasjen blir liggende ved ytterste fase. Avstand fra garasje til ytterste fase blir ca. 6 m målt vertikalt. Etter opplysninger fra kraftverket kan bygg av denne kategori plasseres i en vertikal avstand på 5,7 m selv om bygget ligger under høyspentlinje. Denne avstand overholdes i dette tilfellet.

Sandnes søker selv om ansvarsrett.

Vedtak: A 1. I henhold til bl. § 93 godkjennes byggesøknaden som om-søkt.

2. Søkeren godkjennes som ansvarshavende og henvises til bl. § 98.

B 1. Garasjen må i sin helhet utføres i samsvar med bf. kap. 38.

2. Dersom byggeplanene på noe punkt kommer i strid med gjeldende lov eller forskrift, gjelder loven/forskriften framfor planene.

C Bygningskontrollen skal varsles.

Enstemmig vedtatt i møte den 14.9.83.
Fraværende var 0 medlemmer.
Riktigheten bekreftes

....*E. Nøtøy*.....

Utskrift går til: Johannes Sandnes

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) _____ Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestamentplater ☐ Naturskifer ☒ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
F.kap. 54	Utførelse: ☐ Løst tak ☐ Brannseksjonert ☐ Musivtak ☐ Flåsebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henviser, ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmelegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for: ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipe utføres av: ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☐ Annet utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feiendører er vist på tegningene: ☐ Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannhendig ☐ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____	
F.kap. 55:41	For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slåstretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55:522	Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forslutningsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger: 		

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningloven (BL) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969. Til bygningrådet i: SAUHERAD AKKERHAUGEN		SAUHERAD BYGNINGSRÅD GODKJENT SAK: 1 / 10			
Byggeplass (adresse):		Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Farsell nr.
Eier/Fester av tomt:		34 3			
Adresse:		RUTE 20/26		Telefon:	
JOHANNES SANDNES		3670 NOTODDEN		65377	
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.					
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidsort ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) _____				Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uhus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____				
F.kap. 14 Bl. § 94.3 F.kap. 51 og 52	Vedlegg til søknaden ☒ Gjennpart av naboavseil med kvertering (bruk fastsett skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboernes navn). ☐ Etasjeler ☐ Snitt ☐ Fasader ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag. (hvilke): _____				
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunntil søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygninglov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan				
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygninglov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de tillegg som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningrådet godkjent ansvarshavende (BL § 98). HUKSEBØ den 24. 8. 1983 Johannes Sandnes, Rute 20/26, 3670 Notodden 65377 Byggherrens underskrift Johannes Sandnes, Rute 20/26, 3670 Notodden 65377 Ansvarshavers underskrift					

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		2
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
Bl §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplacering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
Bl §§ 70-77 og 81 F.kap. 26	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>4</u> m Til midte av vei <u>4</u> m Til annen bygning på samme tomt <u>4</u> m ☐ Minsteavstandene er målt på situasjonsplanen Går det høyeste kraftlinje over tomt ☒ Ja ☐ Nei	
Bl §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg <u>38</u> m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>38</u> m ² Sum bebygget grunnareal <u>38</u> m ² Antall etasjer <u> </u> Antall leiligheter <u> </u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u> </u> m ²	
Bl § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Tylkeveg. Vegtilførsel: anslutningskryssing er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg ☒ Privat veg. Er regnet sikret ved tinglys erklæring. ☐ Ja ☒ Nei	
Bl § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ fæk vannanlegg Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkølep tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ annet (beskriv) <u> </u> Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lyflåse ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal Tilfuktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☒ sand ☐ leire ☒ annet (beskriv) <u>KVAEB</u> Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kulgrøft ☐ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpsystem ☐ terreng Tilvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpsystem ☒ terreng	
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☐ Balkett/ålle ☐ Peler ☒ Annet (beskriv) <u>BETONGGULV PÅ SLAGG/SAND OG ISOLASJON.</u>	

3		Skriv ikke her
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 34	Kjellergulv, gulv på terreng ☒ Betong på grunn ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <u> </u> ☐ Utførelse angitt på tegningene <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 42:3 F.kap. 34	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <u> </u> ☐ Utførelse angitt på tegningene <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 43 F.kap. 34 F.kap. 35	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) <u> </u> ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Veggutførelse: ☐ Flisbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <u> </u> ☐ Utførelse angitt på tegningene <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet I/F er angitt på plantegningene (I = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 33 F.kap. 35	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materialer: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) <u> </u> ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Utførelse: ☐ Flisbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <u> </u> ☐ Utførelse er angitt på tegningene <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 44 F.kap. 33 F.kap. 34 F.kap. 35:41	Etasjeskiller og balkong Materialer: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) <u> </u> ☐ Annet (beskriv) <u> </u> Utførelse: ☐ Flisbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u> </u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <u> </u> ☐ Utførelse angitt på tegningene <u> </u> henr.nr. <u> </u> ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i Bygningsloven av 18.6.65

Til Bygningsrådet i

SAUHERAD

SAUHERAD BYGNINGSRÅD

GÅRDET

SAK. 139/D3

119.10.83

Byggeplass (adresse)

LYKJA, HJUKSEBØ

Mått nr.

34-3

Perseil nr.

Byggherrens navn

JOHANNES SANDNES

Adresse

ROUTE 20/26, 3670 NOTODDEN

Telefon

65377

Ansvarshavendes navn

JOHANNES SANDNES

Adresse

Telefon

Arbeidets art

NYBYGG

Byggets art

GARASJE

Byggeskjadens dato

24/8-83

Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak

dato

sak

☒ hele ovennevnte byggearbeid

☐ følgende del av ovennevnte byggearbeid

Under henvisning til § 98 i Bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

Jeg har

☐ autorisasjon som entreprenør i klasse

☐ håndverksbrev/svennebrev som

☐ følgende kvalifikasjoner

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

☐ følger vedlagt med i alt

☐ er innsendt tidligere

bilag

Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og lagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i Bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at Bygningsrådets godkjenning er innhentet.

HJUKSEBØ

den

24/8-83

Johannes Sandnes

søkerens underskrift

Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å sette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til Bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter iær hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av Bygningsrådet.

HJUKSEBØ

den

24/8-83

Johannes Sandnes

byggherrens underskrift

TIL SØKEREN

**Johannes Sandnes,
3679 HJUKSEBØ**

Søkeren underrettes med dette om
☒ at søknaden er godkjent

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningmyndighetenes uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygningssjefen.

☐ at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner:

☐ at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått / bortfalt.

Akkerhaugen den **30.9.1983**

SAUKHØI BYGNINGSRÅD
 Sørreisa kommune

Vedlegg:

☒ byggetillatelse
☐ instruks for ansvarshavende

Kopi til:

☐ byggherren
☐
☐

OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor. Vedtaket kan påklages til bygningssjefen/fylkesmannen, jfr. b.l. §§ 14 nr. 3 og 17.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da dette skriv kom fram til den pålite adresse. Det er tiltrakkkelig at klagen er postlagt innen fristen utløp. Klagen skal sendes bygningssjefen. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anse for klagen. Dermed De klager så sent at det kan være utført for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å klagefristen forlenger og om adgang til å påklage vedtak så om klagefristen er overskuttet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29-31. Om oppsettende vridning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelsene, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningssjefen.

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

TIL BYGNINGSRÅDET
I SAUHERAD,
AKKERHAUGEN.

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94, 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: SAUHERAD

(Sett kryss)	Arbeidets art	Bygnings art
☐ § 93	Søknad om byggetillatelse	NYBYGG
☐ § 93	Søknad om bruksendring	Garasje
☐ § 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:	
☐ § 84, 1	Anleggets art	
☐	Melding om anlegg	

Arbeidssted	Registernr. (Gnr/bnr/lesten) ev. parseller
Byggherrens navn	Adresse RUTE 20/26
JOHANNES SANDNES	3670 NOTODDEN
Anmelders navn	Adresse RUTE 20/26
JOHANNES SANDNES	3670 NOTODDEN
Bygningsvesenets kontoradresse	
AKKERHAUGEN	

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle merknader må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslat er sendt.

HUKSEBØ den 24. 8 19 83

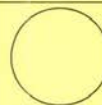
Johannes Sandnes

Byggherrens/Anmelders underskrift

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

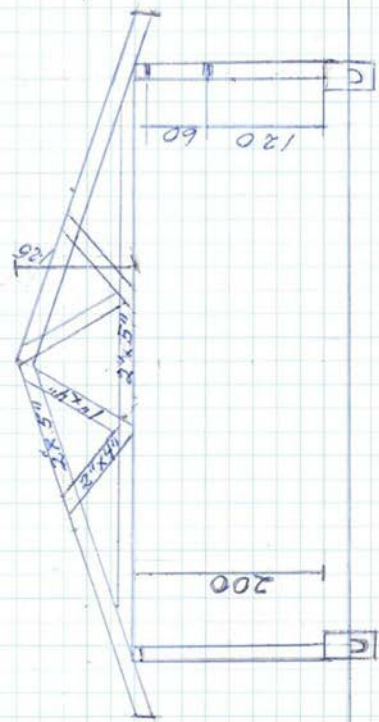
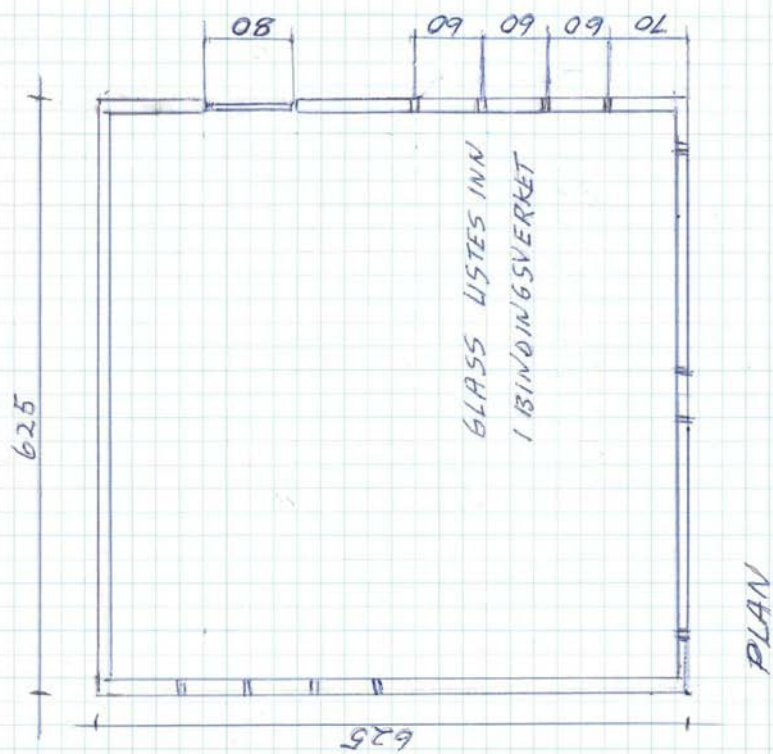
OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboiereiendommens adresse og registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
ARNHILD ØYGARDEN	27/8-83	Arnhild Ø. Øygarden	RUTE 20/26 HAGEN 3670 NOTODDEN	
ERIK FLÅTH	25/8-83	For Erik Flåth For Flåth	RUTE 20/26 HAGEN 3670 NOTODDEN	

Postverket gir ikke induplo
kvittering på postsendering

Sign.:

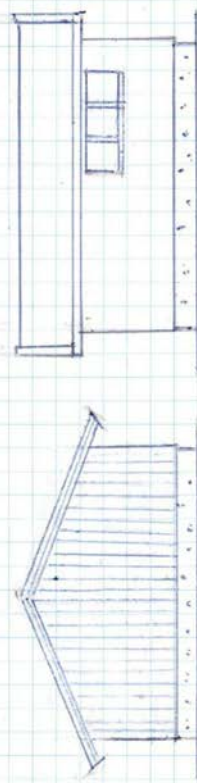
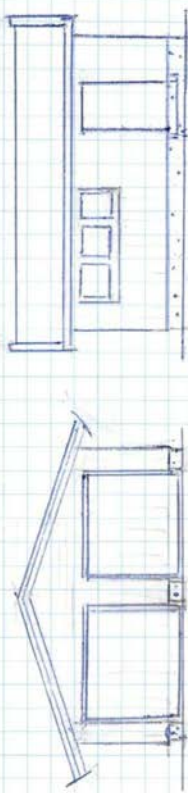
Vi har idag mottatt
rek. sendering til adressatene
nevnt over.

Antall totalt:



SNITT
J. SANDNES

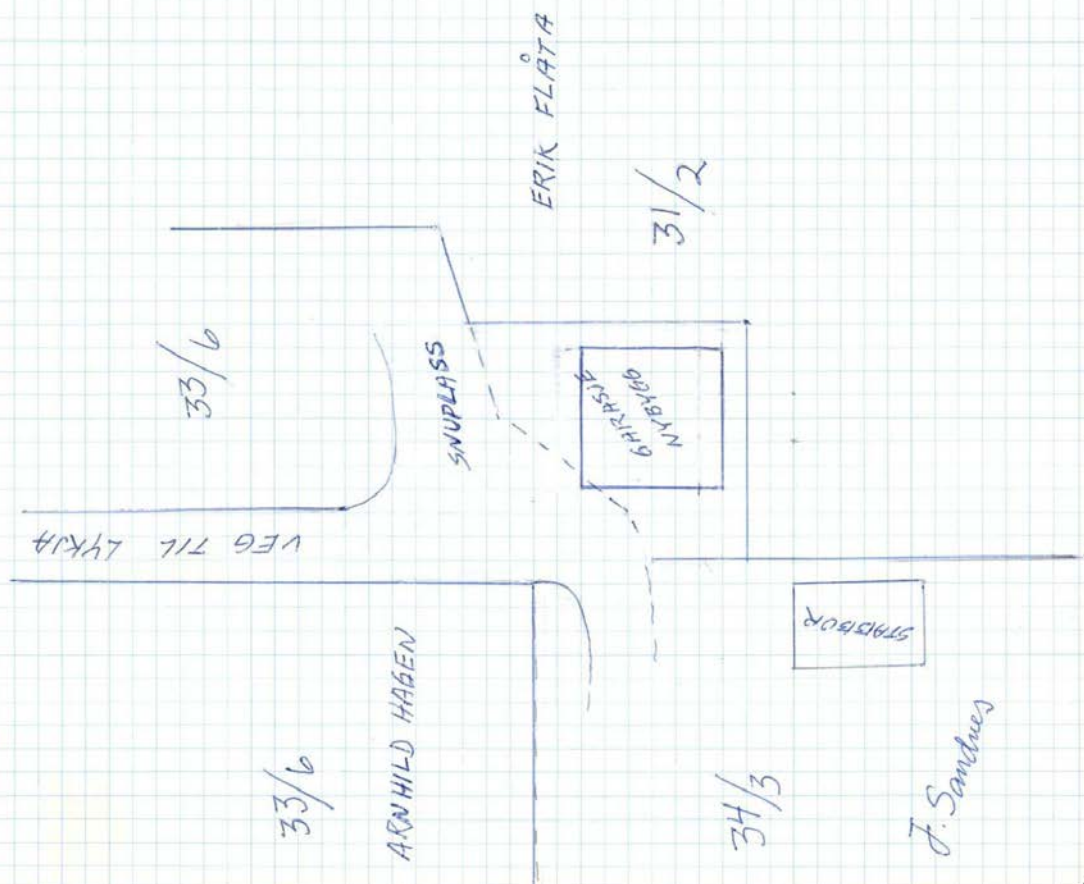
MÅLESTOKK: 1:50



FASADER

SKITTEGJELD 149,- 139,-
139,-

GARASJE DÅ
LYKJA, HJUKSEBØ
JOHANNES SANDNES
AUG-83
MÅLSTOKK: 1:100



BYGGETILLATELSE
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggesaks nr	Matr. nr	G. nr	Paragraf nr
Lykja, Hjuksebø		34/3	
Arbeidets art	Byggesaks dato	Bygningsrådets eller bygningsselskapets vedtak	
Nybygg	24.8.83	Sak 139/83	14.9.1983
Byggherrens navn	Garasje	Adresse	Telefon
Johannes Sandnes	3679 Hjuksebø		
Anmelderens navn	Adresse	Telefon	
"	"	"	"
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon	
"	"	"	"

Merknader:

- a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Alkerhaugen den 30.9.1983

SAUERAD BYGNINGSRÅD
Alkerhaugen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☒ byggesøknademyndighet
- ☐
- ☐



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	434	3	0	0	Grunneiendom	LØKKA	Ja	12958,3	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
---------------	--------	-------------------------	---------------	------------------	------------	----------------------

28.06.1912 Nei Nei Nei Nord: 6594121.125 Øst: 518091.58 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			434/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			434/3	0
Sammenslåing	03.08.2011	29.07.2011	11/1126	Mottaker	434/3	196.699999999999
				Avgiver	31/13	-196.7
Oppmålingsforretning/grensejustering	30.05.2011	31.05.2011	11/557	Mottaker	434/3	321
					31/13	0
				Avgiver	431/2	-321
Skylddeling	28.06.1912				434/1	0
					434/3	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165801342	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	59	59
165801350	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	23	23
165801369	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	37	37
165801377	Våningshus		Tatt i bruk	196	0	196
165801385	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	105	105

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
----------	-----------	---------	----------------	----------------------	---------------------	---------

11.08.2025 15:46:07 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 3

Hagenvegen	163	Nord: 6594134 Øst: 518153 System: EPSG:25832	Postnummerområde 3683-NOTODDEN Grunnkrets 606-Hjuksebø Kirkesokn 1-Notodden Stemmekrets 10-Sentrum SKOLEKRETS 11-HJUKSEBØ
------------	-----	--	---

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
12958,3	Nord: 6594121,12514554 Øst: 518091,5799986 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

11.08.2025 15:46:07 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 3

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse funnet i våre arkiver.



Eiendom: Gnr.: 434 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☒ Ja ☐

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Har eiendommen godkjent utslipp? (gjelder alle eiendommer bygget etter 15.05.1972 og eldre eiendommer som har fått pålegg om å utbedre eksisterende avløp)

Nei ☒ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	☐
privat fellesanlegg	☐
offentlig anlegg	☐

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen blir fakturert for slamtømming.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004
Eiendomsopplysninger til megler o.a.

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.434	B.nr.3	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 3. 577,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	Kr. 1. 236,48,-
Feiing:	

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 11.08.2025.
--------------------	-----------------------------------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hagenvegen 163
3683 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Telefon: 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre