aktiv.

Lienveien 1, 3678 NOTODDEN

Næringseiendom med sentral beliggenhet øverst i Storgata i Notodden sentrum

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 1 500 000,-
Total ink omk.:	Kr 1 500 000,-
Selger:	Mitra Eiendom AS
Salgsobjekt:	Forretning
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1950
BTA/BRA	**145/111**
Tomtstr.:	588 m²
Gnr./bnr.	Gnr. 243, bnr. 292
Oppdragsnr.:	1306250021

Velkommen!

Bygningen er oppført i 1950 og har et areal på ca. BTA 145m2. Det er gjort noe vedlikehold, som skifte av noen takplater, samt maling av fasader. Bygningen ble sist benyttet som restaurant. Bygget har serveringslokale og serveringsdisk, med kjøkken og bod adskilt fra lokalet. Overbygd uteareal med støpt platting og god ekponering mot Storgata. Bygningen krever totalrenovering, eventuelt rives for så å sette opp et nytt bygg. Gode parkeringsmuligheter på tomten.

Attraktivt beliggende i starten av Lienveien med gode solforhold og meget sentral plassering mot Storgata i øvre del av Notodden sentrum. Det er gangavstand til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter Nærhet til kollektivtransport med forbindelse Notodden - Kongsberg - Drammen - Oslo.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 17
Nabolagsprofil 53
Andre vedlegg 55
Budskjema 103

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BTA 145 kvm
BRA 111 kvm

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA
Kjeller: 20 kvm
1. etasje: 125 kvm

Bruksareal BRA-I
Kjeller: 13 kvm
1. etasje: 98 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
588 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 588m2. Tomten er lettstelt og opparbeidet med asfalterte arealer. Støpt platting med overbygg i tilknytning til bygget som vender ut mot Storgata.

Beliggenhet
Attraktivt beliggende i starten av Lienveien med gode solforhold og meget sentral plassering mot Storgata i øvre del av Notodden sentrum. Det er gangavstand til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter som dagligvare, spisesteder, timebuss, gallerier, cafe og turområder. Det er heller ikke langt til kollektivtransport med forbindelse Notodden - Kongsberg - Drammen - Oslo.

Adkomst
Kjør opp Storgata i Notodden sentrum og ta til venstre inn Lienveien. Eiendommen ligger som første eiendom på høyre side og grenser også til Storgata. Enkel adkomst til parkering. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen
Område består av sentrumsbebygglse med både næring og boliger.

Bygningssakkyndig
Joar Lofthus

Type takst
Verdi-/lånetakst

Byggemåte
Bygningen er oppført i mur og tre. Taket er tekket med takplater.
For eventuelle anmerkninger og øvrig bygningsteknisk beskrivelse (også av andre bygninger), se vedlagte verditakst for næring.

Verditakst
Kr 1 300 000

Innhold
Bygget har et hovedplan i tillegg til kjeller.

Hovedplan: Restaurant/serveringslokale, kjøkken, bod.
Kjeller: Rom med to avlukker med toalett.

På tomten er det også oppført bodbygg.

Standard
Bygningen er oppført i 1950 og har et areal på ca. BTA 125m2. Det er gjort noe vedlikehold, som skifte av noen takplater, samt maling av fasader. Bygningen ble sist benyttet som restaurant. Bygget har serveringslokale og serveringsdisk, med kjøkken og bod adskilt fra lokalet. Overbygd uteareal med støpt platting og god ekponering mot Storgata. Bygningen krever totalrenovering, eventuelt rives for så å sette opp et nytt bygg.

Bodbygget på tomten har et estimert areal på ca. 100m2 og er i meget dårlig forfatning.

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på asfalterte arealer i bakgården.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på tomten.

Diverse
Eiendommen overtas slik den står uten ytterligere rydding og rengjøring.

Energi

Oppvarming
Oppvarming er basert på elektrisitet.

Energikarakter
Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 500 000

Kommunale avgifter
Kr 14 829

Info kommunale avgifter
Oppgitt beløp inneholder eiendomsskatt, samt vann- og avløpsavgift.
Renovasjonsgebyr er ikke inkludert pr. i dag.

Formuesverdi primær
Kr 938 067 pr 2023

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 243, bruksnummer 292 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende er tinglyst på eiendommen:

1951/911-1/33 04.07.1951 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
1958/1554-1/33 06.10.1958 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til: Forretning. Reguleringsplan med ID – 195 «Notodden sentrum» av 10.06.1988.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås
med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.
Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
37 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
38 850 (Omkostninger totalt)
---
1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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.

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22
3674 Notodden
Tlf: 480 84 600

Salgsoppgavedato
06.06.2025

Blues Indian Restaurant & Bar
KEBAB
OG
GRILLMAT
TAKE
AWAY

Blues Indian Restaurant & Bar
Corner Restaurant
TAKE AWAY

Blues Indian Restaurant & Bar
NORSK MAT
Corner Restaurant
TAKE AWAY
35 01 36 58

Blues Indian Restaurant & Bar
Corner Restaurant
TAKE AWAY
35 01 36

Blues Indian Restaurant & Bar

Blues Indian Restaurant & Bar
NORSK
MAT
TAKE
AWAY
35 01 36 58
TAKE
AWAY
35 01 36 5

Vedlegg

Norsk takst

VERDITAKST

Næring/restaurant
Lienveien 1, 3678 NOTODDEN

Gnr 243: Bnr 292
4005 NOTODDEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Joar Lofthus Takstingeniør
Telefon: 950 24 822
E-post: lofthus@iltakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
IL Takst AS
Stallbakken 1, 3675 NOTODDEN
Telefon: 466 33 380
Organisasjonsnr: 871 055 912

Takstnett
IL Takst AS

Dato befaring:	02.04.2025
Utskriftsdato:	28.04.2025
Dato verdisetting:	09.04.2025
Oppdrag nr:	1510

IL Takst AS
Stallbakken 1, 3675 NOTODDEN
Telefon: 466 33 380

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 5
3.1 Informasjon fra kunden 5
3.2 Generell informasjon 5
3.3 Beskrivelse av eiendommen 7
3.3.1 Eiendomsinformasjon 7
3.3.2 Matrikkeldata 8
3.3.3 Beskrivelse av tomt 8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 9
3.3.5 Andre forhold 9
3.4 Bygninger på eiendommen 9
3.4.1 Næringsbygg 9
4 Verdigrunnlag 12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 13
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon 13
4.4 Inntekter/kostnader 13
5 Verdisetting 14
5.1 Tomteverdi 14
5.2 Teknisk verdi 14
5.3 Nettokapitalisering 15
5.4 Kontantstrømsanalyse 16
5.5 Følsomhetsanalyse 18

Vedlegg:

Matrikel Ant. sider: 2
Situasjonskart Ant. sider: 3
Grunnboksutskrift Ant. sider: 1
Reguleringsbestemmelser

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Den takserte eiendommen har adresse Lienveien 1, 3678 Notodden, og er registrert med Gnr. 243 og Bnr. 292 i Notodden kommune. Eiendommen er sentralt plassert i øvre del av Notodden sentrum, med god eksponering mot både Lienveien og Storgata. Dette gir eiendommen en strategisk beliggenhet med god synlighet og tilgjengelighet, som kan bidra positivt til fremtidig kommersiell utnyttelse.

Bygningen er opprinnelig oppført på 1950-tallet og fremstår i dag med betydelig vedlikeholdsbehov. Det er nødvendig med utvendig opprydding av tomtearealet og utvendig og innvendig oppgradering av bygningen før eventuell bruk eller utleie. Bygningskonstruksjonen består av støpt betongdekke og kjeller, med hovedkonstruksjon i murblokk og bindingsverk. Fasaden er dels kledd med malt trepanel og malt betong, og taket er utført som pulttak tekket med stålplater. Vinduer er av både enkle og doble glass, og det er installert fabrikkproduserte dører. Oppvarming skjer via elektrisitet. Bygget har stått tomt i flere år og har tidligere vært benyttet som restaurant.

Det er gjennomført et forenklet utleieestimat basert på forutsetninger om noe oppgradering av bygningsmassen. Basert på gjeldende markedsforhold og eiendommens beliggenhet, anslås en årlig brutto leieinntekt til ca. kr 145 000. Med fradrag for årlige driftsutgifter på ca. kr 70 000 hvor det forutsettes at relevante kostnader viderefaktureres leietakere gir dette et estimert netto overskudd på ca. kr 75 000 pr. år.

Den tekniske verdien av eiendommen, inkludert tomt, er vurdert til kr 2 025 000. Denne er basert på en samlet vurdering av byggekostnader, tomteverdi og teknisk standard, med fradrag for slitasje, utidsmessigheter og elde.

Markedsverdien er fastsatt til kr 1 300 000. Verdien er beregnet med utgangspunkt i en kapitaliseringsrente på 9 %, som anses som representativ for næringseiendommer med tilsvarende risikoprofil i dette området. Det er benyttet både kontantstrømanalyse og kapitaliseringsmetode, med støtte i eiendommens tekniske verdi og vurdert potensial.

Til tross for bygningens tilstand, vurderes eiendommen å ha et utviklingspotensial, særlig med tanke på sin sentrale beliggenhet i Notodden sentrum. Det bemerkes at markedsverdien er påvirket av konjunkturer i eiendomsmarkedet, og derfor ikke kan ansees som statisk. Verdsettelsen er foretatt med faglig skjønn og er basert på en helhetlig vurdering av eiendommens beliggenhet, standard, konstruksjon, areal og fremtidige utnyttelsesmuligheter.

Kunde:

Mitra Eiendom AS
Østre Vei 76, 1397 NESØYA. Tlf. 911 31 115

Formål med taksten:

På oppdrag fra Aktiv Eiendomsmegling ved Bjørn Bjørnfeld har IL Takst AS ved Joar Lofthus fått anmodning om å utføre takseringsoppdrag over eiendom med tilhørende bygningsmasse. Eiendommen har adresse Lienveien 1, 3678 Notodden og ligger i øvre del av Notodden sentrum. Eiendommen har Gnr 243/Bnr 292 og ligger i Notodden kommune.

Det presiseres at rapporten ikke har noen vurdering av bygningens tekniske tilstand selv om enkelte ting er nevnt.
Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg og skal gjenspeile normal salgspris i området.

Det ble avholdt befaring på stedet 02.04.2025, det møtte ingen representanter fra eiere. Opplysninger er basert på informasjon fra megler og kommunale opplysninger samt fra eldre prospekt.

Egne forutsetninger:

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder

IL Takst AS
Stallbakken 1, 3675 NOTODDEN
Telefon: 466 33 380

opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke sjekket for eiendommen, dette må sjekkes før kjøp.
Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour, eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende ovenfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Oppmåling av bygningens areal er ikke en del av oppdraget, arealet er hentet fra tegninger og gjengitt i taksten. Opplysningene kan være mangelfulle.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Verdi: **Kr. 1 300 000**

Dato verdisetting: 09.04.2025

Takstingeniør: **Joar Lofthus Tlf.: 466 33 380**
Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

NOTODDEN, 28.04.2025

Joar Lofthus

Joar Lofthus Takstingeniør
Telefon: 466 33 380

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egne observasjoner	02.04.2025	Observasjoner gjort på stedet på befaringsdagen		
Situasjonskart	09.04.2025		Innhentet	3
Grunnboksutskrift	14.03.2025		Innhentet	1
Reguleringsbestemmelser			Innhentet	
Tidligere takst	07.08.2017		Fremvist	
Matrikel	04.03.2025		Innhentet	2

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i øvre sentrumsdel av Notodden og vurderes å ha en sentral beliggenhet med lett tilgjengelighet.
Det er gangavstand til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.
Det er heller ikke langt til kollektivtransport med forbindelse Notodden - Kongsberg - Drammen - Oslo og Bergen.
På befaringstidspunktet står bygning tom og er ikke i bruk.
Bygningen har tidligere vært brukt som restaurant.

Bygningen er opprinnelig oppført rundt 1950, noe ombygd opp gjennom tiden.
Bygningen har fasade som vender ut mot Storgata.
Bygningen må påregnes å total renoveres.

Eiendommen har en eiendomstomt på 592m² i følge Eiendomsverdi.no
Det totale BTA arealet på bygning er ca 145m².

Eiendommen anses å ha potensiale for utvikling.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Det presiseres at rapporten ikke har noen vurdering av bygningens tekniske tilstand selv om enkelte ting er nevnt.
Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg og skal gjenspeile normal salgspris i området.

Kunde:

Mitra Eiendom AS
Østre Vei 76, 1397 NESØYA. Tlf. 911 31 115

Standarder som legges til grunn

NT sin standard for taksering av næringseiendommer legges til grunn for takst og beregninger.
Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at: - det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene som kan påvirke eiendommenes verdi.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 02.04.2025
Joar Lofthus. Takstingeniør. Tlf. 950 24 822

Unntakelser ved inspeksjon

Det er i rapporten ikke gjort befaringer tilknyttet feil og mangler. Det anbefales eventuelle interessenter å gjøre en grundig gjennomgang av bygning vedrørende dette.

Gjenstående arbeid/ vedlikehold

Bygningen er av eldre dato og det vurderes å være ett vesentlig etterslep på alt vedlikehold.
Det anbefales grundig undersøkelser av eventuelle interessenter.

IL Takst AS
Stallbakken 1, 3675 NOTODDEN
Telefon: 466 33 380

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse: Næring/restaurant

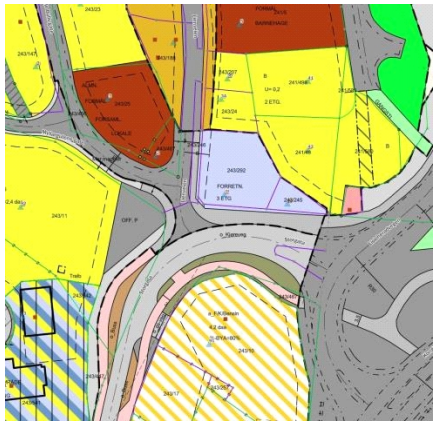
Konsesjonsplikt Nei.

Adkomst Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Vann Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett med privat stikkledning.

Avløp Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett med privat stikkledning.

Regulering Eiendommen er regulert til forretning. Reguleringsplan med ID 195 «Notodden sentrum» av 10.06.1988.



Kommuneplan Eiendommen ligger i ett område som er avsatt til forretningsformål i Notodden kommune sin kommuneplan.

Energimerking Det er ikke utarbeidet energimerking av bygning.

Heftelser Ubekreftet Grunnbok for Gnr 243/Bnr 292 i Notodden kommune er sjekket via Ambita. Utskrift følger vedlagt.
En kjøper/långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med alt innholdet i Grunnboken.

Støysone Eiendommen ligger i gul støysone.

Annet

Eiendommen ligger i et område som ligger under hensyn, bevaringsverdig bygg og annet kulturmiljø.
Det anbefales interessenter å sette seg inn i betydningen av dette.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 4005 NOTODDEN Gnr: 243 Bnr: 292

Eiet/festet: Eiet

Areal: 588 m² Arealkilde: Notodden Kommune

Hjemmelshaver: Mitra Eiendom AS

Adresse: Lienveien 1, 3678 Notodden

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomten

Eiendommen har en selveiertomt på ca 588m² i følge Notodden Kommune
Tomten er flat og opparbeidet.

Asfalterte arealer i bakgård.

Tomtens utnyttelsesgrad

Eiendommen anses å ha mulighet for videre utvikling.
For mer informasjon og utnyttelsesgrad se Reguleringsplan.

Tomtens form

Tomten er flat og opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer.

Miljø og forurensning

Det er ikke foretatt undersøkelser med tanke på forurensninger i grunnen.

Grunn og fundamenter

Grunnforholdene er antatt stedlige morenemasser.
Fundamenter i betong.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Området rundt består i all hovedsak av næringsbygg, boligbebyggelse, forretning og kontorlokaler.
Infrastruktur	Eiendommen anses å ha en grei beliggenhet i øvre sentrumsdel av Notodden.
Parkering	Det er noe parkering på egen tomt.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata

Byggeår: 1950 Kilde: Opplyst i tidligere takst

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	125	98	Restaurant lokale, kjøkken, lager.
Kjeller	20	13	Toaletter, kjeller rom, bod.
Sum bygning:	145	111	

Kommentar areal

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt
Bygningen er oppført på stedlige masser med betongstøpte murer av plasstøpt betong. Etasjeskille delvis i tre og betong. Hovedkonstruksjon oppført i betongblokk og bindingsverk, utvendig er vegger kledd med liggende overflatebehandlet trepanel og malt betongpuss.

I yttervegg er det montert 2-lag isolerglassvinduer og enkle vinduer.
Hovedinngangsdør til restaurantdel av isolert fabrikkframstilt type. Bakdør av fabrikkframstilt isolert type.

Tak oppført som pulttak, pålagt undertak, papp, sløyfer, lekter og stålplater som taktekke.
Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegg.

Betongstøpt trapp ved inngangsparti.
Takoverbygd platting/utvendig areal med gjerde.

INNVENDIG:

1etg:
Restaurantdel med laminatgulv, vegger med malte plater, himling med takessplater.
Gangareal til kjeller med keramiske fliser på gulv.

Kjøkkendel delvis med belegg og fliser på gulv, vegger med delvis keramiske fliser og malte plater, himling med takessplater og malte plater.
Hovedsakelig alle innredninger er demontert.

I restaurantdel er det oppført en enkel plass bygd disk.

Trapp til 1etg i betong med eldre belegg i opp- og inntrinn.

Kjeller:
Keramiske fliser på gulv samt murpuss. Vegger med våtromsplater og murpuss. Himling med trepanel.
I kjeller er det enkelt sanitæranlegg med 2 eldre gulvmonterte toaletter og rom med servant.
Det er også et rom med utslagsvask og enkel tilkobling til vaskemaskin.
Videre er det et enkelt kjellerrom, her står v.v.bereder montert.

Innvendig dører hovedsakelig av finer.

TEKNISK:
Sikringsskap i gang, var avlåst på befaring men antas å ha eldre skrusikringer, ledningsnettet ligger åpent.
Strøm var frakoblet på befaringsdag.
Naturlig ventilasjon.
Hovedoppvarming basert på elektrisitet. Det er montert en varmepumpe i restaurantdel, ukjent om denne fungerer.
Tilleggsvarme fra elektriske panelovner.

Vurdering:
Bygningen vurderes å ha et stort etterslep på vedlikeholdet.
Det er registrert omfattende feil, mangler og skader ved bygning.
En total rehabilitering må påregnes.
Videre er det registrert vannlekkasje i kjeller, anbefaler ytligere undersøkelser med tanke på frost.

ANNET:
I bakgård er det oppført et garasjebygg på ca 100m².
Oppført i tre, kledd med trepanel.
Tak oppført som pulttak, tekket med stålplater.

Vurdering:
Bygningen vurderes som kondemnabel.
Det er registrert omfattende skader på takkonstruksjon og annen konstruksjon.

Anses å ha ingen verdi.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

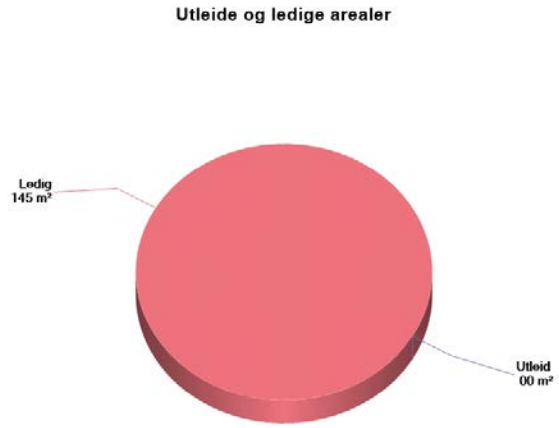
Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Restaurant											
Næringsbygg	1 og keller	145 m²						1 000	145 000	1/2025	100
Sum:									145 000		
Total:									**145 000**		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Næringsbygg	1 og keller	145 m²						1 000	145 000	1/2025	100
Sum:									145 000		
Total:									**145 000**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Per april 2025 tilbyr næringsmarkedet i Notodden kommune et variert utvalg av eiendommer for både salg og leie, tilpasset ulike forretningsbehov. Det er for øyeblikket flere næringseiendommer tilgjengelig for salg i Notodden. Disse inkluderer lagerseksjoner, kombinasjonsbygg og forretningslokaler. I tillegg er det flere næringseiendommer tilgjengelig for leie, som dekker behovene til ulike typer virksomheter.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Per april 2025 har Notodden kommune, beliggende i Telemark fylke, en befolkning på omtrent 13025 innbyggere. Dette representerer en nedgang fra 13335 innbyggere i desember 2024.
Aldersfordeling: Den demografiske sammensetningen i Notodden viser en jevn fordeling mellom ulike aldersgrupper, noe som indikerer en balansert befolkningsstruktur.
Befolkningsfremskrivninger: Tidligere prognoser estimerte en moderat befolkningsvekst, med en forventet befolkning på 13556 innbyggere i 2030 og 13535 innbyggere i 2050. Disse framskrivningene kan imidlertid påvirkes av den nylige befolkningsnedgangen.
Arbeidsmarked og pendling: Per 4. kvartal 2024 pendlet 1802 personer ut av Notodden kommune for arbeid, mens 1311 personer pendlet inn. Dette resulterer i en netto utpendling på 491 personer, noe som kan ha innvirkning på de lokale arbeidsmarkedsforholdene.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Restaurant				145	1 000	145 000
Sum				**145**		**145 000**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**145 000**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV kostnader, kommunale avgifter, forsikringer mm	70 000	70 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**75 000**

Kommentar eierkostnader: Eierkostnad er i analysen definert som kostnader som må dekkes av eiendomsselskapet selv og som dermed ikke kan fordeles utover leietakere av eiendommen.
Kostnad innhentet fra eiendomsselskapet og stipulert med erfaringstall.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut fra normale tomtebelastninger, hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet samt gjeldene reguleringsbestemmelser.
Tomtekostnadene henspeiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i området samt oppføring av tilsvarende bebyggelse.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**588,0 m²**
Sum areal:	**588,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**700 000**
Verdi tomt:	**700 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/ attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Fradraget er beregnet som en prosentvis andel av normale byggekostnader for nybygg.
Normalt er dette fradraget beliggende i nivå 0,2-2% årlig, avhengig av bebyggelse, tilstand og utforming.
Konklusjoner for endelig fastsettelse, teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

For bygningsmassen er det beregnet et normalt årlig fradrag samt en skjønnsmessig vurdering etter besiktigelse av bebyggelsen.
Dagens bruk tilsier en del bruksslitasjer både innvendig og utvendig.
Basert på en vektet vurdering av den gjeldene eiendom har vi beregnet fradraget samlet til å være ca 80%.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 525 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	5 200 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg		**1 325 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**1 325 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Eiendommens forretningsmessige risiko er bygd opp av fire elementer.
Ved verdivurdering av generell risiko har vi følgende:

1. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (0-3%)
2. Objektrisiko gjenspeiler den risikoen som ligger i investering av fast eiendom generelt (1-3%)
3. Markedsrisiko gjenspeiler den risiko som leietaker i leieavtaler og leiepriser på denne type eiendom (0-3%)
4. Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygninger på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering og utseende med mer (0-4%).

Renterisiko er vurdert relativt høy, dette spesielt pga 10 års statsobligasjoner er på et meget lavt nivå og det er derfor en viss risiko for at denne vil stige de neste årene.
Videre har den generelle risikoen i obligasjonsmarkedet internasjonalt økt.
Bankenes innlånsrente har steget, noe som igjen gir konsekvenser for lånemarkedet for næringseiendommer.

Objektrisiko hensyn-tar i denne rapporten eiendommens beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Notodden sentrum.
Bygningsmassen er svært slitt.

Markedssituasjonen for utleie/salg av tilsvarende lokaler i området anses å være forholdsvis bra da bygningen ligger svært sentralt til.
Risikonivå henfører til leieavtale og leiepriser.

Det er lagt til grunn en avkastningfaktor på 9%. En avkastingsgrad på 9% anses å gå under Normale Bygg i dagens marked.

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**1,90 %**
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,80 %
Eiendomsrisiko	1,90 %
Renteglidning	1,90 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	75 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 75 000) når realrenten er 9,00%	833 333
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	833 333
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**830 000**

Kommentar nettokapitalisering:
Det er lagt til grunn en avkastningsfaktor på 9%, pga beliggenhet og avstand til sentrum og adkomst til eiendommen.
En avkastningsgrad på 9% anses å gå under "Normale Bygg" i dagens marked.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktenes utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**1,90 %**
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,80 %
Eiendomsrisiko	1,90 %
Renteglidning	1,90 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Kontantstrømanalyse

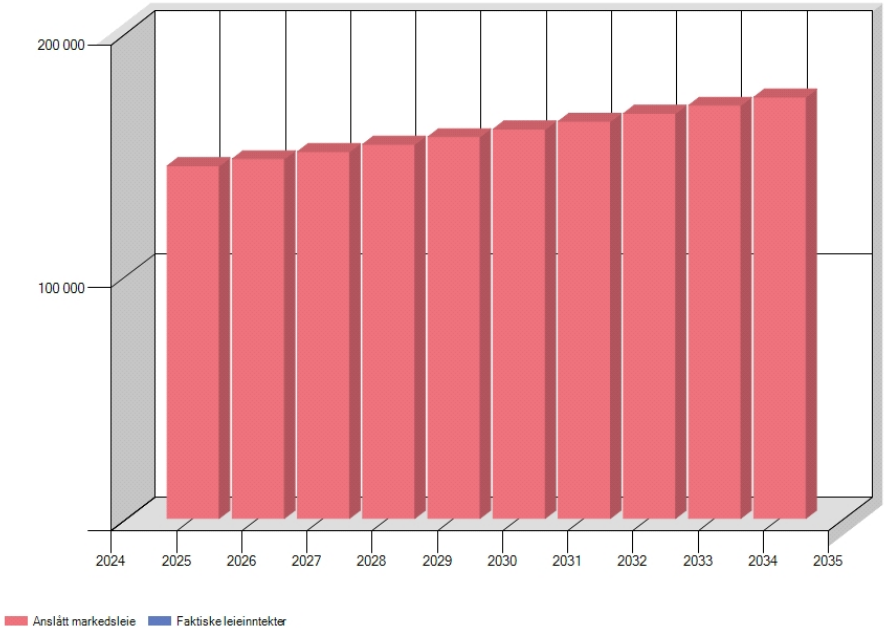
Normale eierkostnader:	70 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,00 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	11,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	1,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	145 000	70 000			75 000	75 000
2026	147 900	70 700			77 200	69 550
2027	150 858	71 407			79 451	64 484
2028	153 875	72 121			81 754	59 778
2029	156 953	72 842			84 110	55 406
2030	160 092	73 571			86 521	51 346
2031	163 294	74 306			88 987	47 576
2032	166 559	75 049			91 510	44 077
2033	169 891	75 800			94 091	40 828
2034	173 288	76 558			96 730	37 814
Nåverdi av resultat, sum:						**545 859**

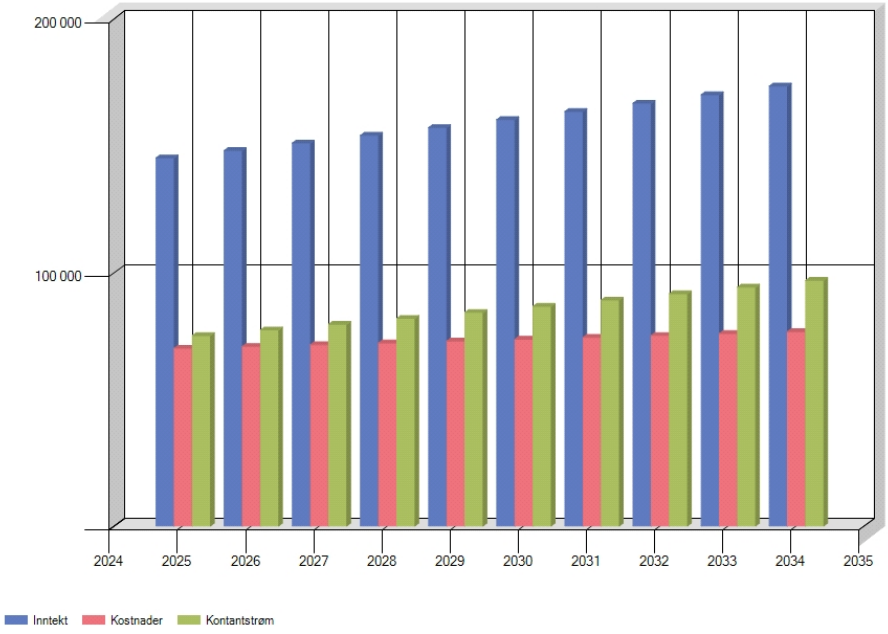
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		1 074 783
Nåverdi av restverdi:		**378 522**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**545 859**	**924 381**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**545 859**	**924 381**

Leieinntekter og anslått markedsleie

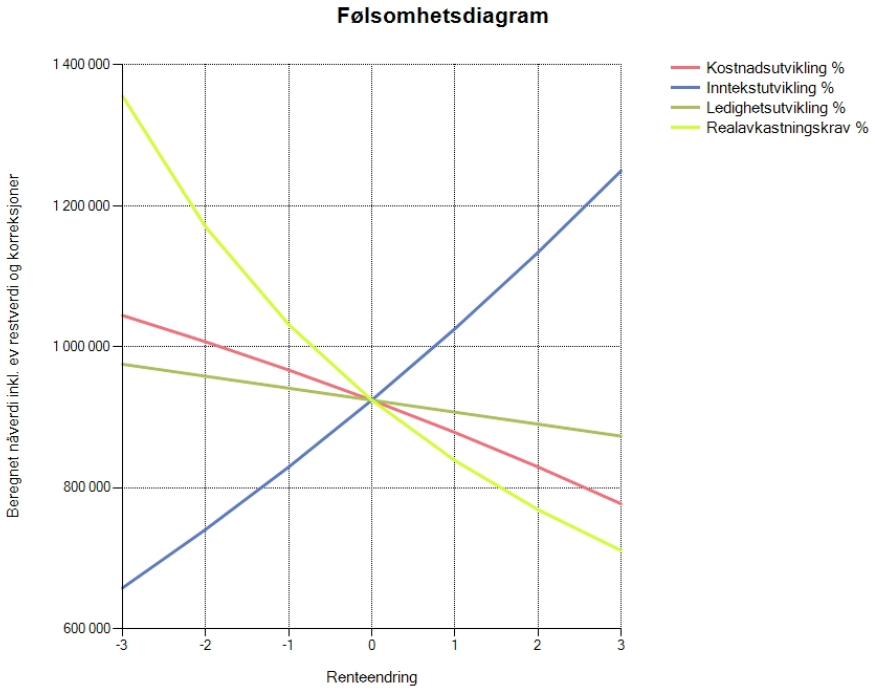


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Analyser der man undersøker hvor følsom resultatvariabelen er for endringer i de faktorer som inngår i en kalkylen, i dette følsomhetsdiagramet er det variabler basert på rente endring.



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LIENVEGEN 1	Beregnet areal	592.2
Etablert dato	19.02.1949	Historisk oppgitt areal	588
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/292
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/292
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.02.1949			243/3 (-588), 243/292 (588)
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	20.11.1929 26.04.2024	2024/1186 Ekspropriasjonsskjønn 1929		243/561 (2638,7) Mnrmangler, 241/4, 241/5, 241/37, 241/44, 241/47, 241/70, 241/100, 241/106, 241/107, 241/112, 241/116, 241/117, 241/120, 241/157, 241/175, 241/226, 241/357, 241/407, 241/413, 241/479, 241/489, 241/546, 241/551, 241/552, 242/209, 243/24, 243/188, 243/207, 243/246, 243/282, 243/288, 243/292, 243/358, 243/487, 244/640

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6603086.51	515107.28	0	Ja	592.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MITRA EIENDOM AS S919859237	Hjemmelshaver (H) 1/1	Østre vei 76 1397 1397 NESØYA	

Adresse

Vegadresse: Lienveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3678 NOTODDEN	Kirkesogn	05140101 Notodden
Grunnkrets	407 Lienveien	Tettsted	3021 Notodden
Valgkrets	10 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165009088		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165009088: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	165
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.06.2006

Bruksenheter

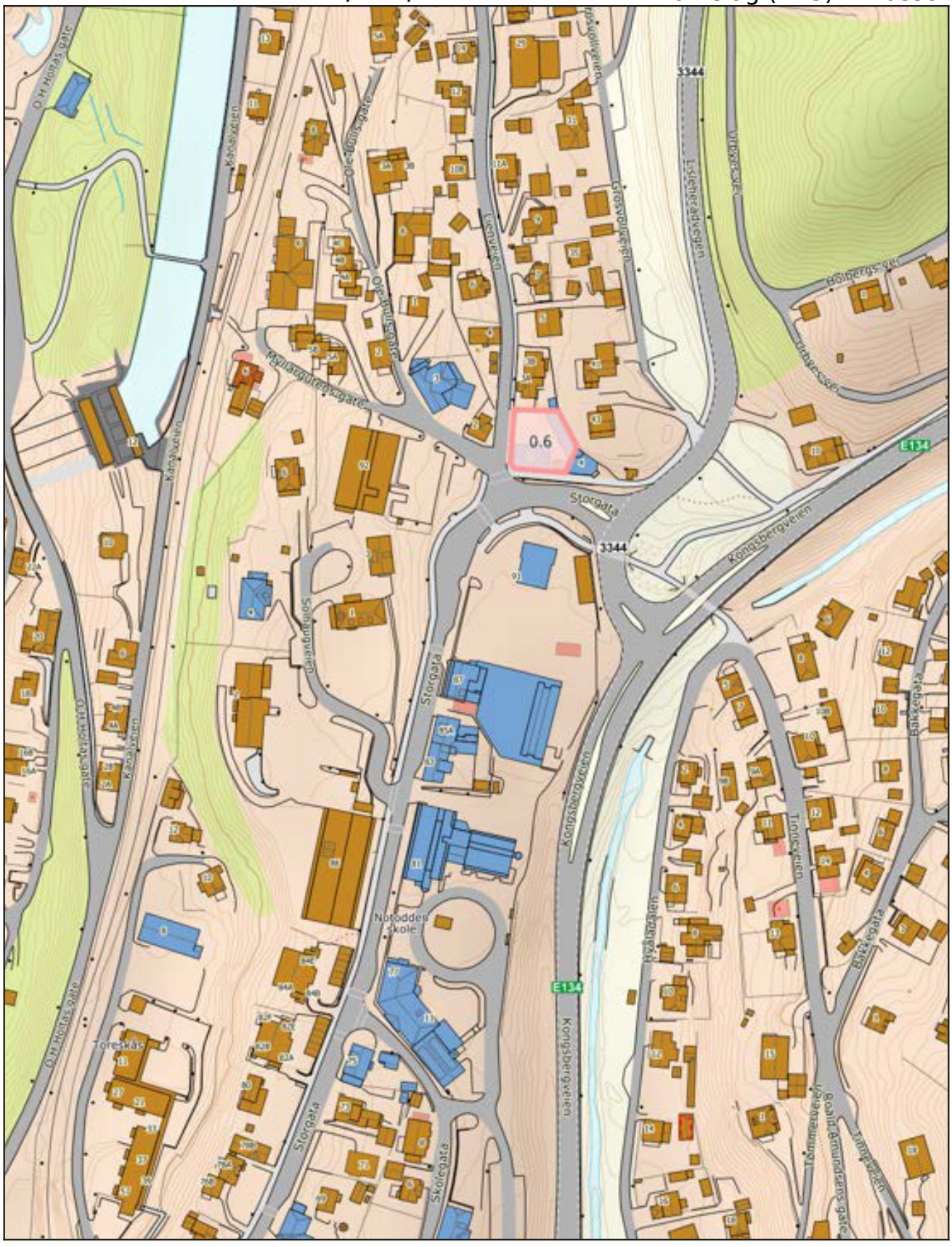
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lienveien 1	-	243/292	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	115	115	0	0	0
K01	0	0	50	50	0	0	0

Grunneiendom 4005-243/292/0

Markslag (AR5) 7 klasser



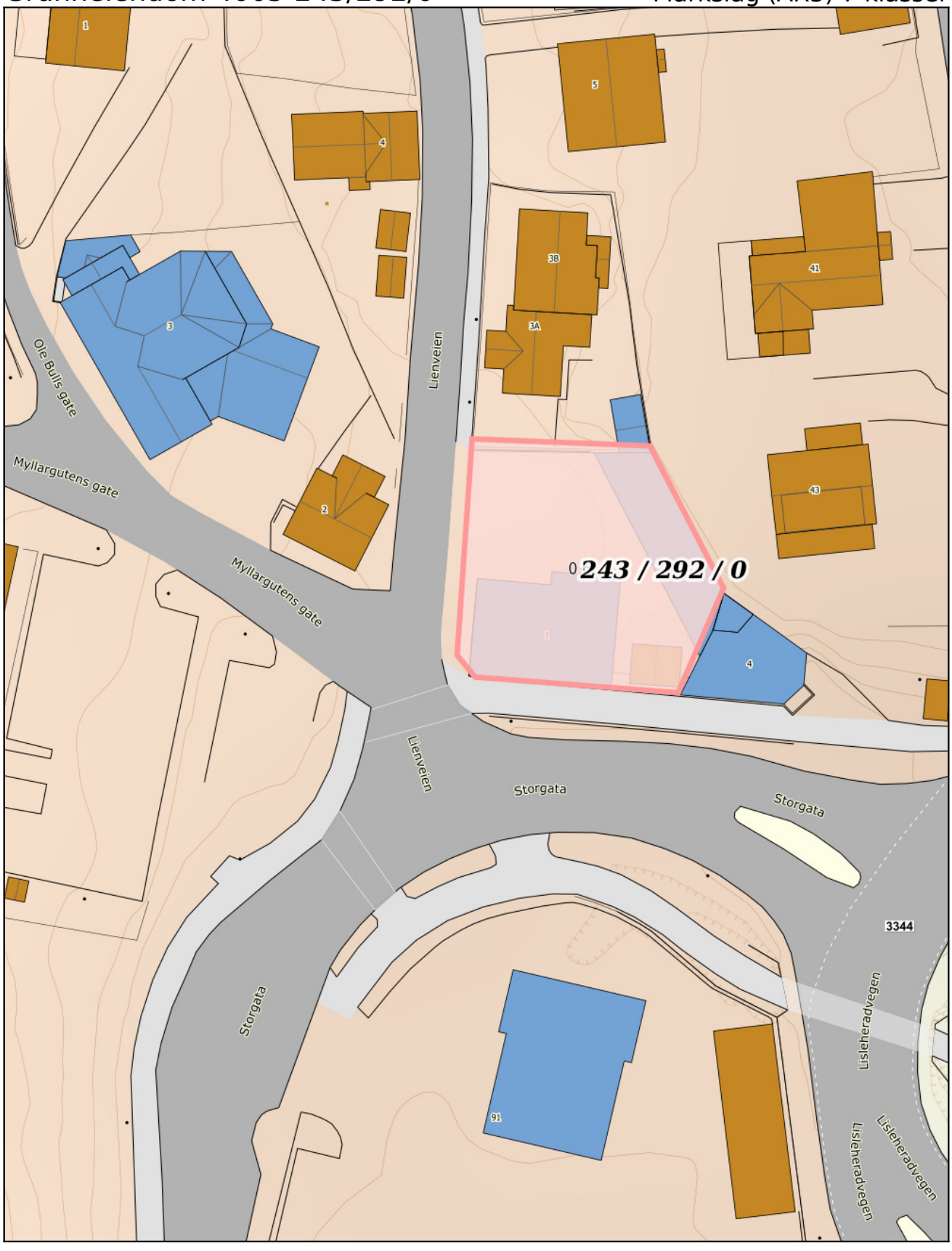
Målestokk 1:2000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Dato: 09.04.2025 13:07 - Eiendomsdata verifisert: 09.04.2025 13:07 - Side 1 av 1

Grunneiendom 4005-243/292/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 5 10 15m

Målestokk 1:500 ved A4 stående utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Dato: 09.04.2025 13:08 - Eiendomsdata verifisert: 09.04.2025 13:07 - Side 1 av 1

Grunneiendom 4005-243/292/0 Markslag (AR5) 7 klasser

0 5 10 15m

Målestokk 1:500 ved A4 stående utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Dato: 09.04.2025 13:09 - Eiendomsdata verifisert: 09.04.2025 13:07 - Side 1 av 1

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/15753-1/200
05.01.2022 12:34

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1.200.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
MITRA EIENDOM AS
ORG.NR: 919859237
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1951/911-1/33
04.07.1951

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1958/1554-1/33
06.10.1958

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GRUNNDATA

1949/158-1/33
19.02.1949

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4005 GNR:243 BNR:3

2020/172050-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0807 GNR:243 BNR:292

2024/532042-1/200
01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3808 GNR:243 BNR:292

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Arkivkode: **PLAN 195**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN NOTODDEN SENTRUM**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NOTODDEN SENTRUM

KOMMUNE	: Notodden Kommune
REGULERINGSOMRÅDE	: Notodden sentrum
TEGNINGSNR.	: 4-0-166
DATO – BYSTYRETS VEDTAK	: 16.06.1988
DATO FOR SISTE REVISJON	: jfr. vedtak i TU 30.8.2023

(Reguleringsbestemmelsene er her overført til digital form 25.03.2015/korrigert 18.11.2015 i §6.3.2)

Bestemmelser for Storgata 66-72 jfr. reg.endr. 20.4.2022 framgår av side 7-9 i dette dokumentet.

Bestemmelser for Hydros gt. 12 jfr. reg.endr. 8.6.2023 og klagebehandling 30.8.2023 framgår av side 10-11 i dette dokumentet.

§ 1 INNLEDNING – GENERELLE BESTEMMELSER

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området som på reguleringsplankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Off. trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Til reguleringsplanen knyttes krav om bebyggelsesplan etter §28-2 i Plan- og bygningsloven. Ved nybygg eller ved fornyelse av større områder, skal det derfor utarbeides mer detaljerte bebyggelsesplaner.

1.2 De vedtatte parkeringsnormer må oppfylles på hver enkelt eiendom. Ifølge vedtatt vedtekt til Plan- og bygningsloven kan Teknisk hovedutvalg akseptere frikjøp for manglende bilplasser på egen grunn.

1.3 Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende bygningsmiljø. Bygninger skal ha skråtak, med brukkede hjørner. Byggehøyde skal være 3 etasjer der dette er angitt, med unntak av evt. tilbygg til Storgt. 70 og Torvet 8, som skal være 4 etasjer. Der nybygg støter til eksis. bygg, skal eksist. gesimshøyde være retningsgivende. Forretningsbebyggelse skal utføres som sammenhengende bebyggelse.

1.4 Der ikke annet er vist, skal byggegrense mot gate ligge i regulert gatekant, og bygningene skal plasseres i denne. Også der byggegrense mot gate/veg ellers ligger mer tilbaketrukket, skal bebyggelsen ligge i byggegrensa. I spesialområder er byggegrense vist i noen tilfeller, i resten må en komme tilbake til dette ved hver enkelt sak.

1.5 Det skal normalt være skråtak på bygningene, med takvinkel mellom 22,5˚og 45˚. Ved utnyttelse av loftsetasjen skal evt. takvinduer, arker og lignende utformes på en estetisk tilfredsstillende måte, og slik at de ikke dominerer takets hovedform.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Boliger

Området skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.2 Forretninger og kontorer

Området skal nyttes til forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet med tilhørende parkeringsareal/garasjeanlegg. Boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med Teknisk hovedutvalgs samtykke. Boliger kan bare innredes i de øverste etasjer. I den utstrekning det etter Teknisk hovedutvalgs skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsen kan innredninger for mindre verksteder og lignende tillates.

2.3 Boliger/forretning

Området skal nyttes til bygninger for boliger/forretninger. Bygningene skal ha forretning-/kontorvirksomhet i 1. etasje. Øvrige etasjer (inkl. loft) skal nyttes til boliger.

2.4 Industri

Området skal nyttes til bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

2.5 Offentlige bygninger

Området skal nyttes til offentlig bebyggelse for kontor, skoler, kirke, barnehage med tilhørende lekeareal og parkeringsareal.

2.6 Allmennyttige formål

Området skal nyttes til forsamlingslokale m/tilhørende parkering.

2.7 Forretning/offentlige bygninger

Området skal nyttes til offentlige kontorer og forretninger.

2.8 Forretninger/allmennyttige formål

I området skal oppføres forretninger og forsamlingshus.

2.9 Bolig/kontor. Gjelder kun eiendom gnr 243 bnr 533(Kabelhuset).

- Området skal nyttes til boligbebyggelse og kontorer.
  Maks. tillatt mønehøyde er 56,5 m.o.h.
  Maksimum BYA=25%.

- Fasader, vinduer og ventilasjonsløsning må gjøres i tråd med anbefalinger i "Støyutredning for Sam Eydes gate 40 – 23.09.2015".

- For boliger/leiligheter(alle over 50 m2 leieareal) skal det (pr. enhet) inne på tomta være et minste uteoppholdsareal(MUA) på 25 m2 som egner seg for lek i hvit støysone jfr "Støyutredning for Sam Eydes gate 40- 23.09.2015".

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

Før anleggsutførelser i off. trafikkområder skal det utarbeides bebyggelsesplan for anleggene, som skal godkjennes av Teknisk hovedutvalg.

Som hovedretningslinje for gatebredder m.m. benyttes skjemaet "Gate- og veiprofiler", utarbeidet for sentrumsreguleringen sept. 1987.

3.2 Kjøreveg, gate

Trasè for disse framgår av reguleringskartet. I området mellom frisiktslinjen og vegformål(frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler til E-76 være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

3.3 Flerbruk trafikk

Dette er arealer som skal nyttes til fortau, varelevering, parkering, treplantinger m.m. Ut fra skjemaet " Gate- og veiprofiler" skal fortauene ha en min. bredde på 2 m.

Langs Storgata skal det ikke være parkeringsplasser, kun varelevering og av/påstigning.

Vareleverings- og parkeringsplasser skal i hovedregelen utformes som lommer.

3.4 Plasser

Dette er torg og plasser, som kan benyttes til fotgjengerareal, torghandel, beplanting, adkomst til eiendommer m.m.

3.5 Parkeringsplasser

Plassering av disse framgår av reguleringskartet. Offentlig p-plass i Storgt. 89 tillates brukt som adkomst til Storgt. 87.

3.6 Gs-veger og fortau

Trasèer for disse framgår av reguleringskartet, bortsett fra der fortau inngår i areal for "flerbruk trafikk" . I sistnevnte vil fortausareal framgå av bebyggelsesplanene som skal utarbeides. Varelevering og nødtransport tillates på gs-vegene.

Sam Eydes gt. tillates brukt som kjøreadkomst til Skogvn. 8, kabelhuset og Sam Eydes gt. 28 og 30.

3.7 Jernbane

§ 4 FRIOMRÅDER

4.1 Park

Friområdet skal nyttes til park. Bygninger tillates ikke oppført i området. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdet, og som ikke er til hinder for områdets bruk som park.

4.2 Gangsti

Traseer for disse framgår av reguleringskartet.

§ 5 FAREOMRÅDER

Fareområdet langs Tinnelva viser høyspenttrasèer med sikringssone. Fareområdet er tidsbegrenset, og skal gå over til underliggende formål når kraftlinjene legges ned.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Kommunaltekniske anlegg

6.2 Tilfluktsrom

6.3 Bevaring

6.3.1 Fellesbestemmelser

- Dette er dels sammenhengende områder, dels enkeltstående bygninger, og vises med skravur og tykk kontur på reguleringskartet.
- Bevaringsformålene har ulike underliggende reguleringsformål. Der bestemmelsene for sistnevnte ikke strider mot bevaringsbestemmelsene, gjelder disse også for bevaringsformålene.
- Bevaringsformålene gjelder historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier. Områdenes/bygningenes opprinnelige preg skal søkes bevart.
- Bygg for bevaring kan istandsettes og underbygges, under forutsetning av at opprinnelig eksteriør beholdes eller tilbakeføres (form, materialbruk, dør- og vindustyper, farger m.m.)
- Dersom et hus brenner eller på annen måte ødelegges, skal det gjenoppføres mest mulig likt det opprinnelige.
- Alle endringer på bevaringsverdige bygg eller i bevaringsområder skal forelegges Fylkeskonservatoren til uttalelse.

6.3.2. Spesielt for Grønnbyen. (Se også retningslinjer fra Fylkeskonservatoren 15.06.1989, 09.01.1989 og 22.06.1990)

- Uthusene er ikke bevaringsverdige. Evt. tilbygg/nybygg her må imidlertid ikke bryte det enhetlige preget. Evt. påbygg bør være i nord-sør retning. Uthus utenfor nåværende rekker bør ikke tillates.
- Det tillates gjerder kun i nabogrense. Unntatt fra dette er grense til fellesareal og mellom Industrigata 4a/6b, 6a/8b, 8a/10b og 10a/12b. Alle gjerder skal utformes som nettinggjerde, i enhetlig høyde/utseende.
- De eksisterende allètrær tillates ikke hugget (bortsett fra selvdøde trær). Ingen tomt må beplantes slik at det visuelle hovedinntrykket av området ødelegges. -
  Industrigata 6 tillates benyttet til museumsformål.

6.3.3. Spesielt for Skolandområdet
- Det kan tillates nybygg/tilbygg i området under forutsetning av tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og/eller at området tilføres vesentlige nye arkitektoniske kvaliteter.
- Området parkmessige karakter skal beholdes

6.3.4 Spesielt for Villamoen
- Det kan tillates nybygg/tilbygg innefor byggegrensene i området under forutsetning av tilpassing til eksisterende bygningsmiljø og/eller at området tilføres vesentlige nye arkitektoniske kvaliteter.

6.3.5 Parkmessige grøntbelter med trebeplantning i regulert område for ”flerbruk trafikk” skal vernes.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel og felles parkering
- Fellesareal merket E, F, G, H, J skal nyttes som fellesadkomst til eiendommene merket med tilsvarende bokstav, eller til felles parkering hvor dette er spesielt merket på planen.

§ 8 HENSYNSSONE

8.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø. Gjelder kun eiendom gnr 243 bnr 533(Kabelhuset).

8.1.1 Formålet med hensynssonen er å bevare Kabelhuset som en del av det helhetlige kulturmiljøet på Villamoen med bygninger, hager, alleer, trapper, hydranter, murer, gjerder og den visuelle kommunikasjonen til Grønnbyen og jernbanestasjonen på ulike nivåer i landskapet.

8.1.2 Innenfor området må det ikke iverksettes tiltak som er i strid med formålet for hensynssonen

8.1.3 Bygningene regulert til bevaring tillates ikke revet. Dersom en bygning brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal en kopi av bygningen oppføres.

8.1.4 Restaurering og istandsettelse av bygninger regulert til bevaring skjer så skånsomt som mulig og etter antikvariske prinsipper, dvs.: Bruk av tradisjonelle materialer, utførelse og metoder tilpasset bygningenes egenart og på en måte som ikke reduserer de kulturhistoriske verdiene både ved reparasjon og eventuell utskifting. Minst mulig utskifting av originale elementer og materialer. Det er bedre å reparere bygningsdeler fremfor utskifting. Det er bedre å legge til et bygningselement eller materiale enn å fjerne et. Alle endringer bør dokumenteres.

8.1.5 Både hovedstrukturen i det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes på bygninger regulert til bevaring. På kabelhuset omfatter dette også alle rester av det tidligere mottaksutstyret for elektrisitet i eksteriøret.

8.1.6 Det er ikke tillatt å skifte ut bygningselementer eller materialer, forandre overflater eller utføre annet arbeid utover ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør. Unntatt fra dette er eventuelle godkjente tilbakeføringer. Nye tilbygg og konstruksjoner som henger på fasadene vil ødelegge byggenes uttrykk og tillates ikke.

8.1.7 Ved endring av bygningene regulert til bevaring kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming eller opprinnelig byggestil.

8.1.8 Takrenner og nedløp skal være i sink eller stål og i husets farge.

8.1.9 Søppelanlegg, boder og garasjer m.m. skal plasseres inne i bebyggelsesstrukturen, i midtsonen mellom boligrekkene, og utformes med forsiktighet og med hensyn på estetisk sammenheng med resten av kulturmiljøet. De skal være tydelig underordnet villabebyggelsen i volum og utforming. Antallet skal begrenses til et minimum med tanke på områdets helhetlige karakter.

8.1.10 Gjerder bør være nettinggjerde i enhetlig høyde og utseende, alternativt lav hekk.

8.1.11 Ingen tomt må beplantes/endres slik at preget med store åpne grønne hager endres. Store trær tillates ikke.

8.1.12 Fortetting tillates ikke.

8.1.13 Før behandling av alle søknadspliktige saker innenfor hensynssonen, og ved fradeling til slike formål, skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (regional kulturminneforvaltning). Dette omfatter også mindre fasadeendringer (som normalt er unntatt fra søknadsplikt i henhold til pbl § 20-3 bokstav e) som følgelig må omsøkes.

Bestemmelser for Storgata 66-72 jfr. reg.endr. 20.4.2022

(der ikke annet er bestemt gjelder opprinnelige bestemmelser for plan 195, som de framgår av side 1-6 i dette dokumentet).

1. REGULERINGSFORMÅL (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)
Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BKB)
Kombinert formål bolig/forretning/kontor og veg/ fortau
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr.2)
Kjøreveg (SKV) Fortau (SF) Annen veggrunn (SVT)
Hensynssoner (§12-6)
Frisikt (H140) Andre sikringssoner (H190_4)

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav:
Før det gis ferdigattest skal følgende være opparbeidet:
Atkomster i tråd med reguleringsplanen, oppmerkede parkerings- og sykkeloppstillingsplasser, utendørs belysning, nødvendige støytiltak, overvannshåndtering og vann- og avløpstilknytning til offentlig anlegg.
-Før det gis tillatelse til tiltak skal det være gjennomført videre undersøkelser av grunnforhold og eksisterende fundamentering jfr.

2.2 Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om tiltak kreves:
-Situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bygg, atkomster, disponering av uteareal inkludert parkering for bil, sykkel og HC, uteoppholdsareal og snøopplag. Plassering av felles renovasjon med areal for manøvrering for renovasjonsbil, som skal være skjermet og godkjent av IRMAT, samt prinsippløsning for overvann.

- Snitt og fasader i målestokk 1:200, samt 3D-illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, form og uttrykk i sammenheng med tilgrensende bebyggelsesstruktur, samt byggets fasade i fjernvirkning mot Tinfos kulturmiljø.

2.3 Støy
-Grenseverdier for ny bebyggelse i henhold til tabell 2 i T-1442 skal tilfredsstilles.
- Bebyggelsen skal ha stille side og tilgang til stille egnet uteoppholdsareal.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Luftinntak til ventilasjonsanlegg plasseres på side der luftkvaliteten ikke er påvirket av vegtrafikk. Grenseverdier for støy fra tekniske installasjoner i NS8175 skal overholdes.

2.4 Tilgjengelighet:
Allment tilgjengelige uteoppholdsarealer skal ha universell utforming. Boareal skal utformes etter krav i TEK17 om tilgjengelig boenhet.

2.5 Fjernvarme:
Nybygg over 250m2 BRA, tilbygg over 250m2 samt alle bygg over 250m2 som foretar hoved-ombygging, skal ha vannbåren varme og skal være forberedt på tilknytning til fjernvarmenettet i henhold til kommunal vedtekt.

2.6 Uteareal og lek:
Innenfor planområdet skal det opparbeides et minste uteoppholdsareal (MUA) på 25 m2 per leilighet. Uteoppholdsarealet kan utformes som fellesareal, og kan ligge på takterrasse.

Det skal avsettes et areal på 100 m2 for lek innenfor uteoppholdsarealet (på takterrassen). Arealet skal sikres og være universelt utformet. Arealet er felles for alle boenhetene.

2.7 Parkering:
Det skal opparbeides og merkes parkeringsplasser som følger:
Leilighet: 1,25 plass pr. enhet og 1-2 sykkelplasser pr. enhet
For ordnet oppstillingsplass for lastebil, campingvogn, båt, små tilhengere etc. bør det avsettes 1 plass per 10 parkeringsplasser for biler.
Alle funksjoner som f.eks. trafo, ventilasjon etc. skal innlemmes i bebyggelsen.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Kombinert formål bolig/forretning/kontor.

Innen området merket BKB er det tillatt å etablere boliger, forretning og kontor, med tilhørende parkeringsareal/garasjeanlegg for boligenhetene.

-Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende bygningsmiljø.
- Bygninger mot Storgata skal ha skråtak der disse har skråtak i dag med takvinkel mellom 22,5 og 45 grader og brukkede kvartalshjørner. Påbygg på Storgata 70 tillates med flatt tak, mot nordvest er det åpnet for flatt tak og takterrasser.
- Maks BYA = 3200 m2 (tilsvarende fotavtrykk på eksisterende bebyggelse per 20.4.2022)
- Byggehøyde er 4 etasjer. Maks mønehøyde mot Tinnåa skal ikke overstige kote 60 moh. Maks mønehøyde for nytt påbygg (Storgata 70) er kote +67.
Der påbygg støter til eksis. bygg, skal eksist. gesimshøyde være retningsgivende. Ombygd og ny bygningsmasse skal tilpasses høydene på eksisterende bebyggelse mot Storgata.
- Bygningsmassen innenfor planområdet skal deles opp i ulike volumer i likhet med planskisser og tegninger som er presentert i søknad om reguleringsendring datert 4.11.2021.
-Ved utnyttelse av loftsetasjen skal evt. takvinduer, arker og takopplett utformes på en estetisk tilfredsstillende måte, slik at de ikke bryter tak-kant/gesimslinje, og slik at de ikke dominerer takets hovedform.
- Det er ikke tillatt med balkonger mot Storgata, men franske vinduer kan settes inn.
- Mot O. H. Holtas gate tillates balkonger med maks dybde 1,20 m fra fasadeliv.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fortau:
Langs eiendommen videreføres regulert fortau. Kantstein skal være gjennomgående og nedsenket gjennom avkjørsler, slik at det er tydelig at gående er prioritert.

Gangforbindelse:
Gangforbindelse mot nord/Toreskås opprettholdes.

5. HENSYNSSONER

Frisiktsoner H140
Frisiktsoner ved avkjørsler skal være 3 x 20 meter.

Terrenget i frisiktsonen skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane. Sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 m er ikke tillatt i sikttrekanten.

Hensynssone sikring H190_4 - byggeforbud rundt bane.
Innenfor hensynssone sikring – byggeforbud rundt bane (H 190_4) er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltnings-myndigheten.

Bestemmelser for Hydros gt. 12 jfr. reg.endr. 8.6.2023

(der ikke annet er bestemt gjelder opprinnelige bestemmelser for plan 195, som de framgår av side 1-6 i dette dokumentet).

1. REGULERINGSFORMÅL (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)
Barnehage

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav:

- Ved søknad om tiltak skal det ligge ved geoteknisk vurdering av stabilitet jfr. kvikkleireveilederen.
- Ved søknad om tiltak skal det ligge ved en vurdering av støydempende tiltak mot naboer. Støydempende tiltak kan være støyskjermer/ levegger inntil hekk mot boligeiendommer. Det skal etableres støyskjerming mot boligeiendommer i nord og øst og mot Hydros gate.
  Støyskjerming må godkjennes av fylkeskommunen ved kulturarv.

- Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor barnehageformålet skal det:

  - Settes opp hekk i grense mot Hydros gate 10.
  - Støydempende tiltak være gjennomført jfr. vurdering.

2.2 Dokumentasjonskrav:

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides målsatt situasjonskart som viser:
- Parkeringsplasser etter kommunens parkeringsnorm som sier 0,2 stopp-plasser per barn og 0,6 plasser per ansatt. Manøvreringsareal inne på tomta må også vises.
- Atkomst med siktlinjer.
- Eksisterende bygning med tilbygg, vinterhage, pergola og rullestolramper.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Barnehage

- Det kan settes opp pergola med glasstak langs husets øst- og sørside. Pergola tillates ikke mot nord og vest. Utforming av pergola med materialbruk som bjelker og klatreplanteinstallasjon skal tydelig framgå av tegninger til søknad om tiltak. Tiltaket må illustreres uten grønne planter. Pergolaen skal utformes slik at den gir et godt estetisk helhetsinntrykk og passer inn i området, også vinterstid.

- Ved tilbygg/ ombygging tillates det ikke store glassflater mot vest, nord eller øst.
- Det skal brukes sort eller rød uglassert takstein.
- Maksimum høyde skal være 1 etasje
- % BYA = 60%
- Takrenner og nedløp skal være i sink eller stål og i husets farge
- Takvinkel skal være skråtak med minimum 15 grader. Dette gjelder hoveddelen av byggene, mindre mellombygg kan ha flatere takvinkel.
- Kledning skal være i tre tilsvarende det som er brukt på villaene i området
- Det skal brukes hvite farger på bygninger

Utover punktene ovenfor gjelder også bestemmelsene til hensynssone bevaring av kulturmiljø for Villamoen (H570-2) i kommunedelplan for sentrum fra 2017.

243/23
Lienveien
FORMÅL
241/5
BARNEHAGE
243/147
243/188
243/207
B
241/498
U= 0,2
2 ETG.
241/581
ALMN.
FORMÅL
243/25
FORSAML.
LOKALE
243/24
GANGSTI
Myllargutens gate
243/487
243/246
241/46
241/580
B
243/292
FORRETN.
3 ETG
243/245
243/11
OFF. P
o_Kjøreveg
Storgata
Lisleherradvegen
Trafo
243/542
243/467
R30
a_F/K/Bensin
4.2 daa
%-BYA=80%
243/10
o_Buss
243/447
243/257
243/17
243/541

Nabolagsprofil

Lienveien 1

Lokal transport

Ramberghjørnet Totalt 7 ulike linjer	1 min 0 km
Skolegata Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Notodden skysstasjon Totalt 15 ulike linjer	15 min 1.2 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	16 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet	1 min
O. H. Holtas gate 32	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Området har blitt vurdert av 23 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Notodden Kommune	2268
Sykehuset Telemark HF Notodden - Som...	337
Universitetet i Sørøst-Norge Campus N...	233
Notodden Kommune By/Heddal Hjemmet...	168
Sætre Skole	89
Notodden Kommune Renholdere og Vakt...	78
Notodden Kommune Seksjon for Kultur o...	70
Notodden Kommune Solhaug Boliger PU	69
Notodden Interkommunale Legevakt	67
Notodden Kommune Avlastningsbolig	62
Notodden Ungdomsskole	53
Sykehuset Telemark HF DPS Øvre Telem...	51
Nlm-Barnehage Tinnesmoen AS	49
Barnevern i Notodden og Hjartdal Kommu...	49
Teletunet Omsorgshjem	47

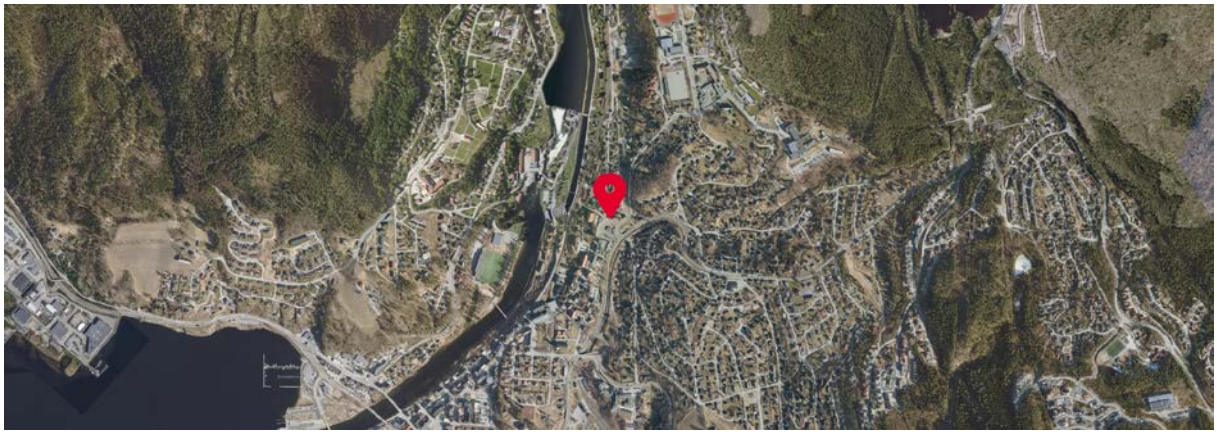
Treningssenter

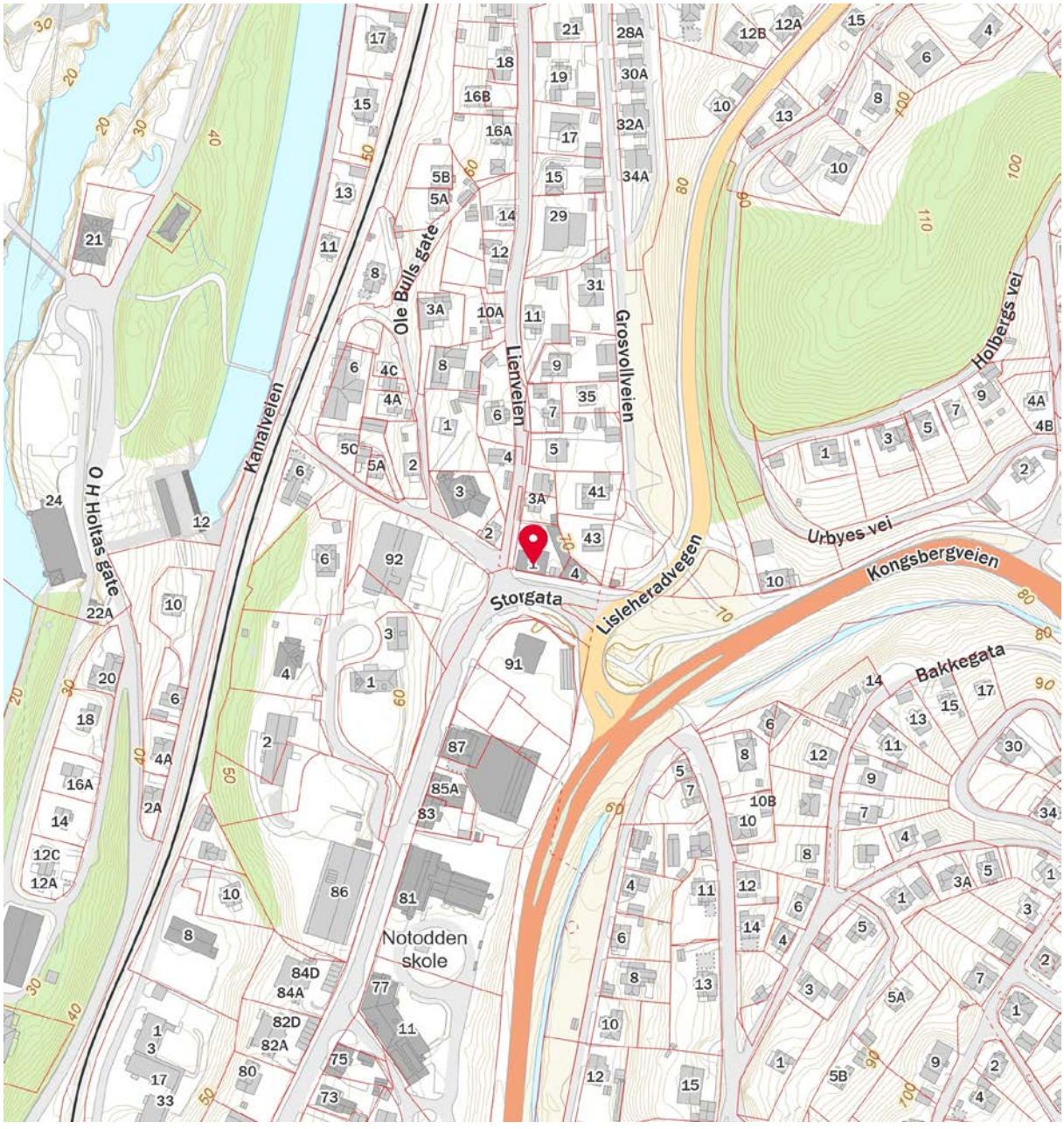
Nordic Gym	4 min

Dagligvare

Spar Ramberghjørnet	1 min
Matkroken Peer Gynt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



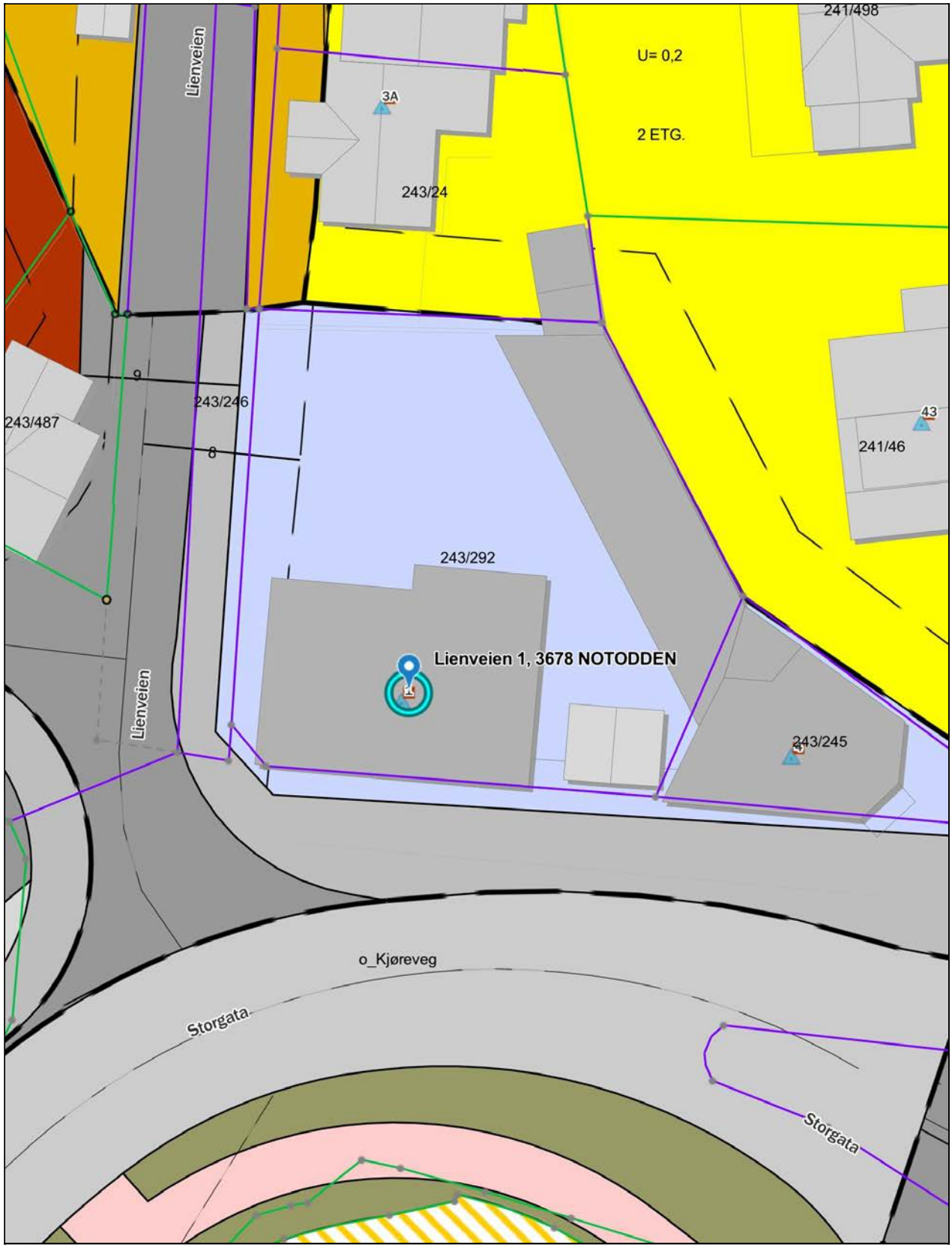


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

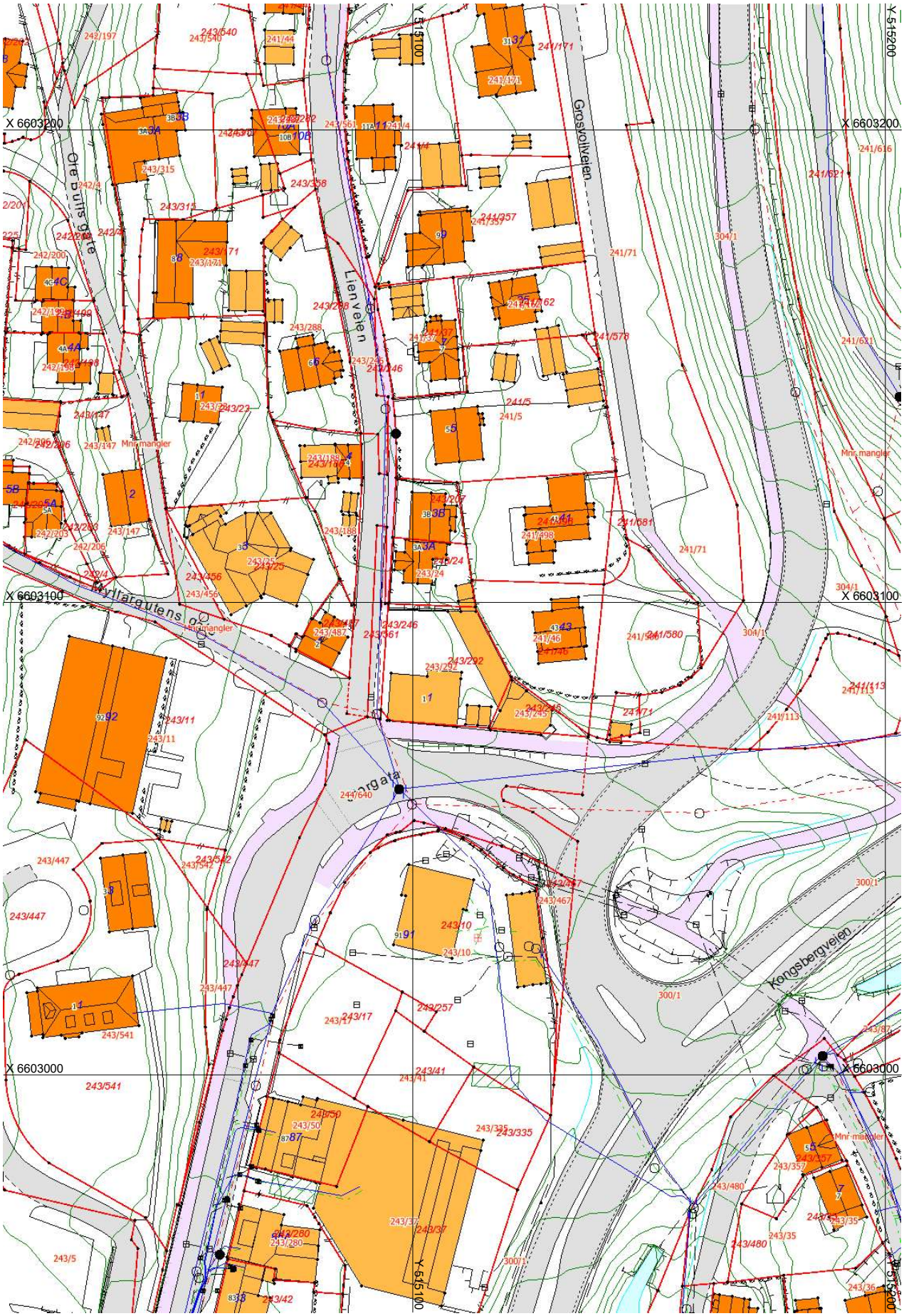
Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 10.04.2025 Omtrentlig målestokk: 1:267 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS


Lienveien
Grosskollveien
Kongsbergveien
X 6603200
X 6603100
X 6603000
Y 515100
Y 515200

NOTODDEN KOMMUNE **tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004**

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: **Gnr.: 243** **Bnr.: 292** **Fnr.:** **Snr.:**

Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

   I følge de overordnede planene er **arealbruken for eiendommen fastsatt til**:

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?
   Nei [ ] Ja [x] Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

   Eiendommen er regulert til: Forretning. Reguleringsplan med ID – 195 «Notodden sentrum» av 10.06.1988.

(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

3. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?
   Nei [x] Ja [ ]

   Opplysninger om aktuelle planar:

4. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei [x] Ja [ ]

Ikke for eiendommen direkte så vidt vi kan se, men planavdelingen kan kontaktes på telefon 350 15000 for ytterligere opplysninger.

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

10.04.2025

Eiendom: Gnr.: 243 Bnr.: 292 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei		Ja	x
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	

Arealstørrelse[1]: 588 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.

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

Eiendom: **Gnr.: 243** **Bnr.: 292** **Fnr.:** **Snr.:**

Bygningsopplysninger

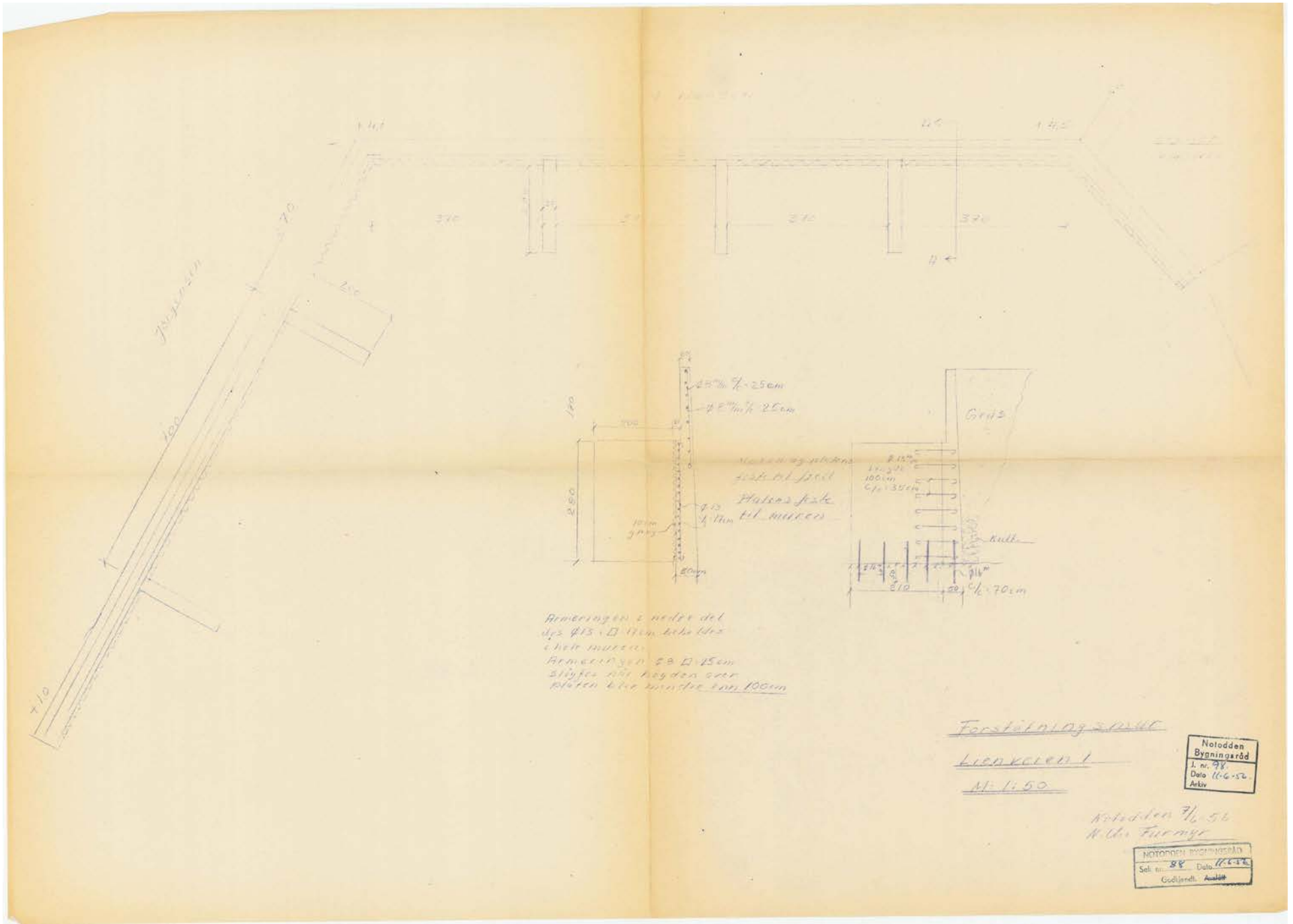
På eiendommen er i følge GAB registrert følgende bygninger og data om bygningene.(For bygg som er bygd før 1983 er opplysningene i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattende enn for bygg bygd etter den tid):

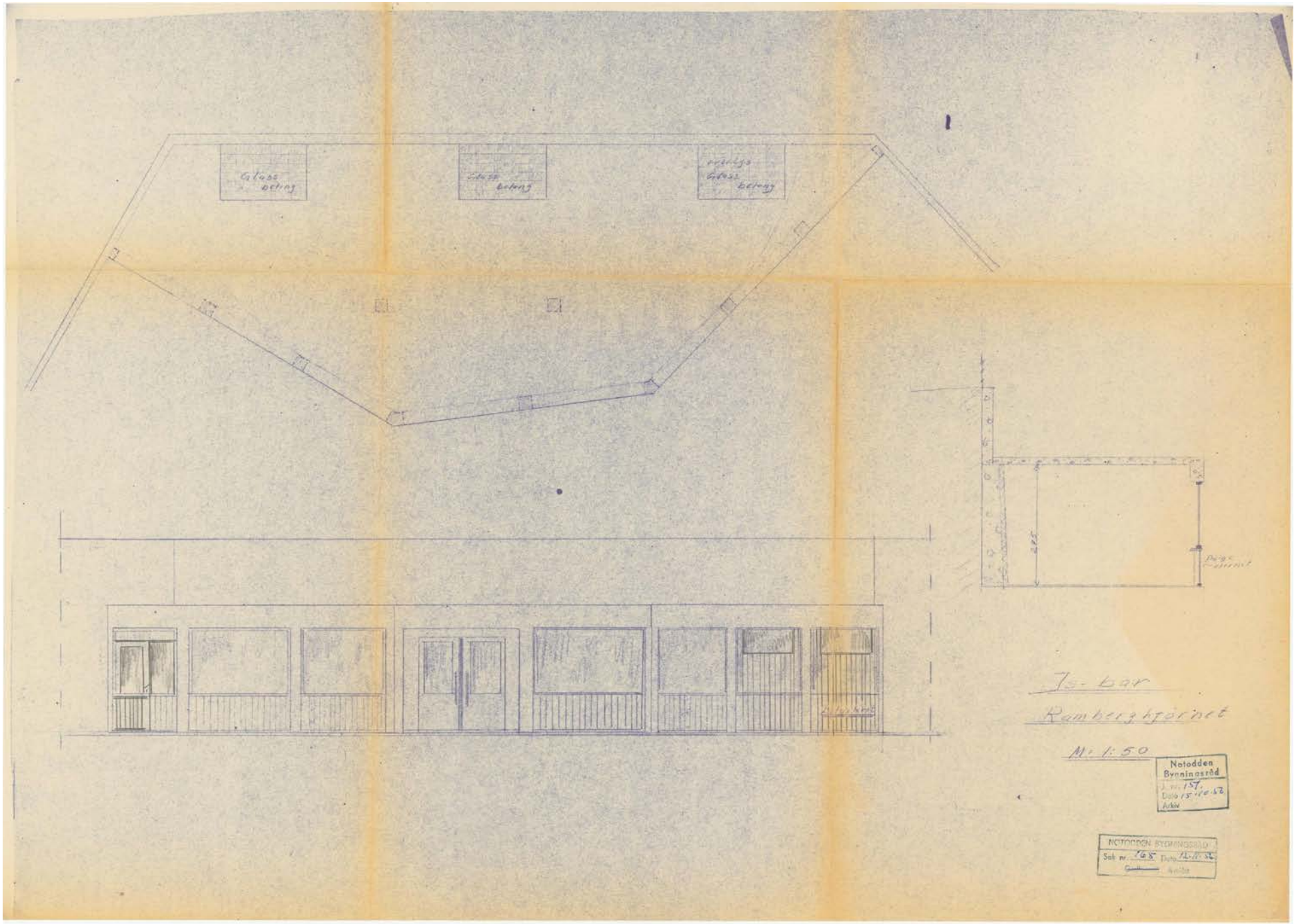
Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Butikk/ forretningsbygning	165		Tatt i bruk		

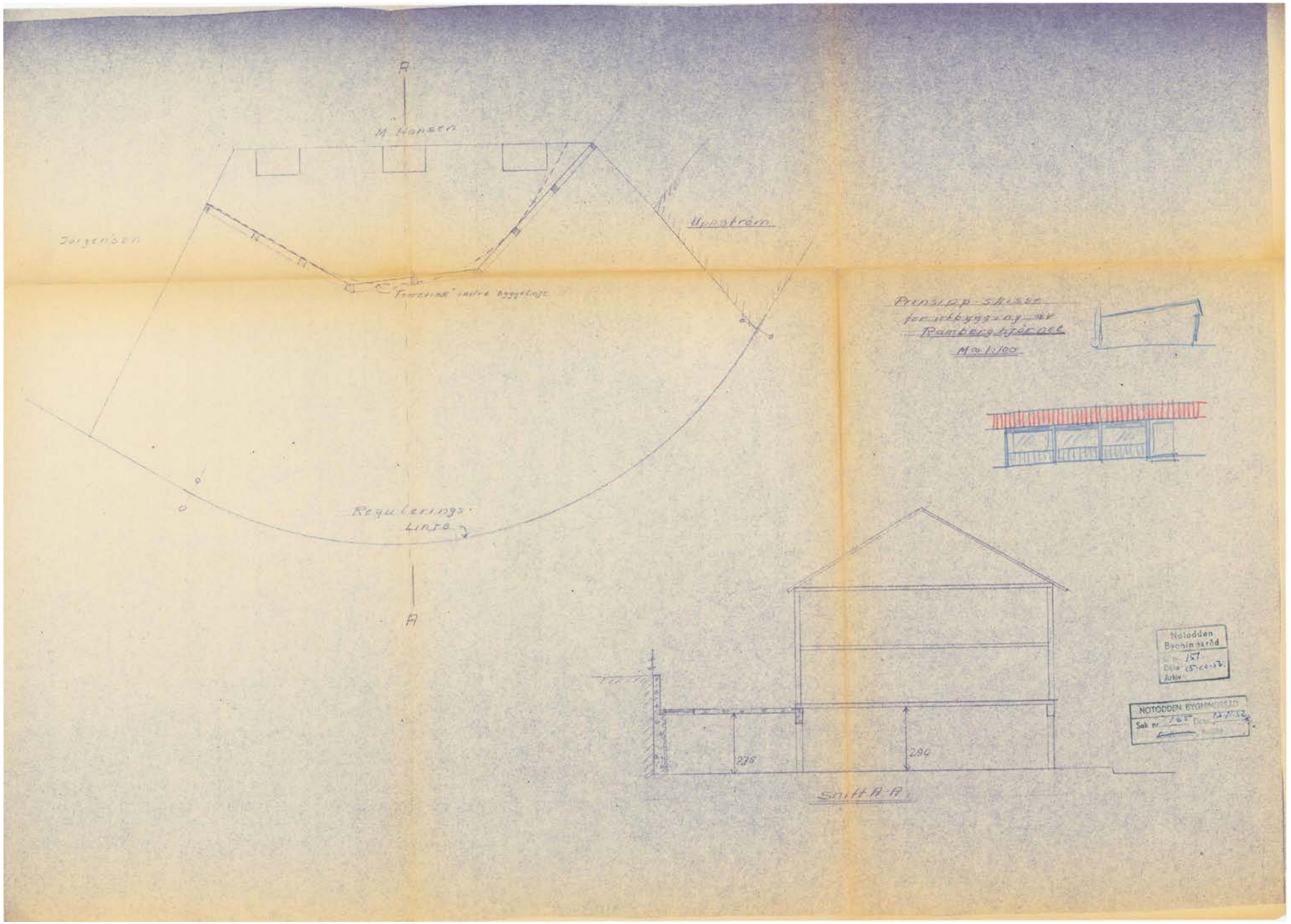
Foreligger det godkjente byggemelding(er) / søknad(er) for bygning(ene) på eiendommen (registrerte bygningsnummer i GAB)?
Nei | | Ja | | Delvis | x

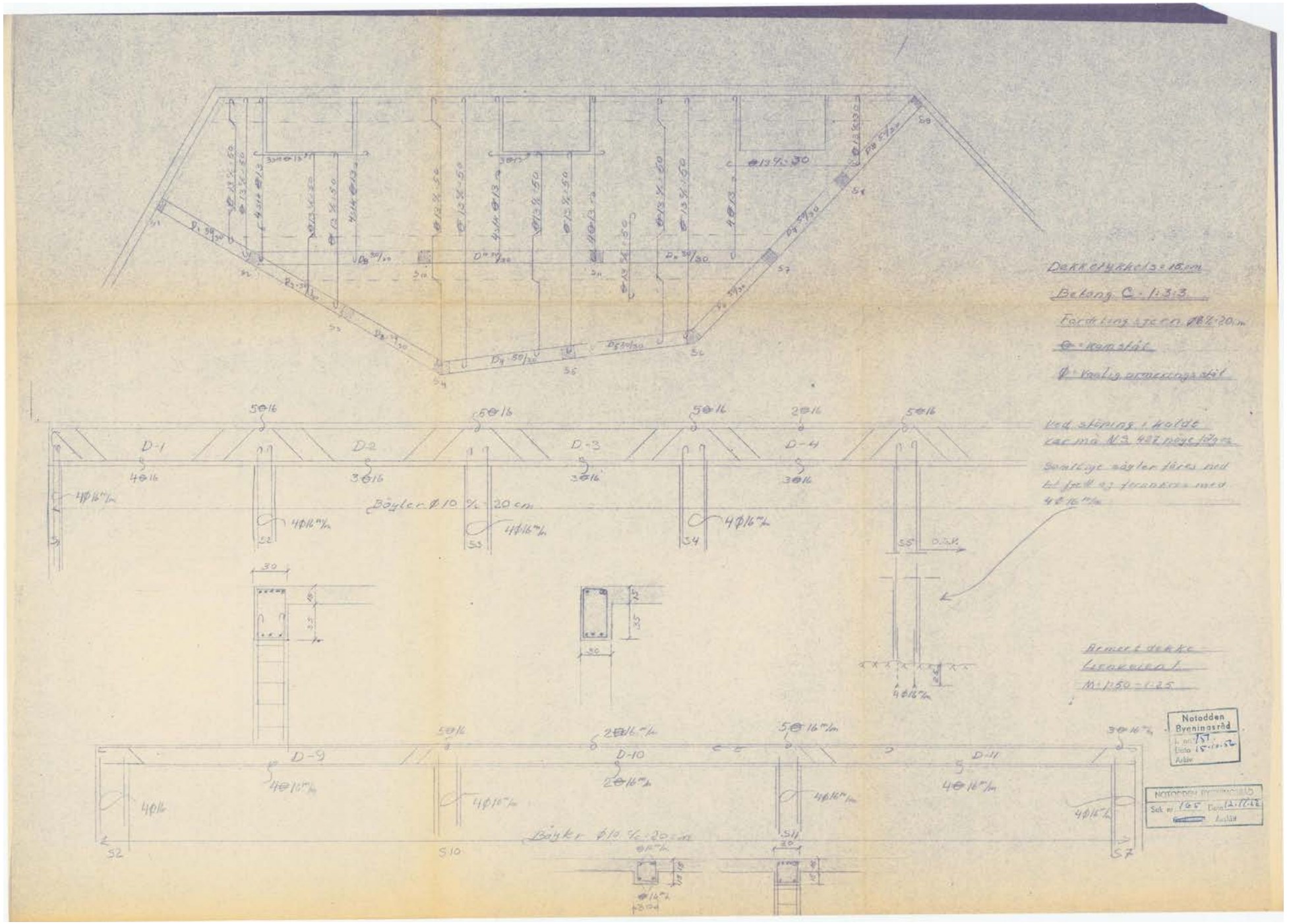
Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1958, nybygg/ tilbygg forretning. 2000, bruksendring fra øl utsalg til gatekjøkken.

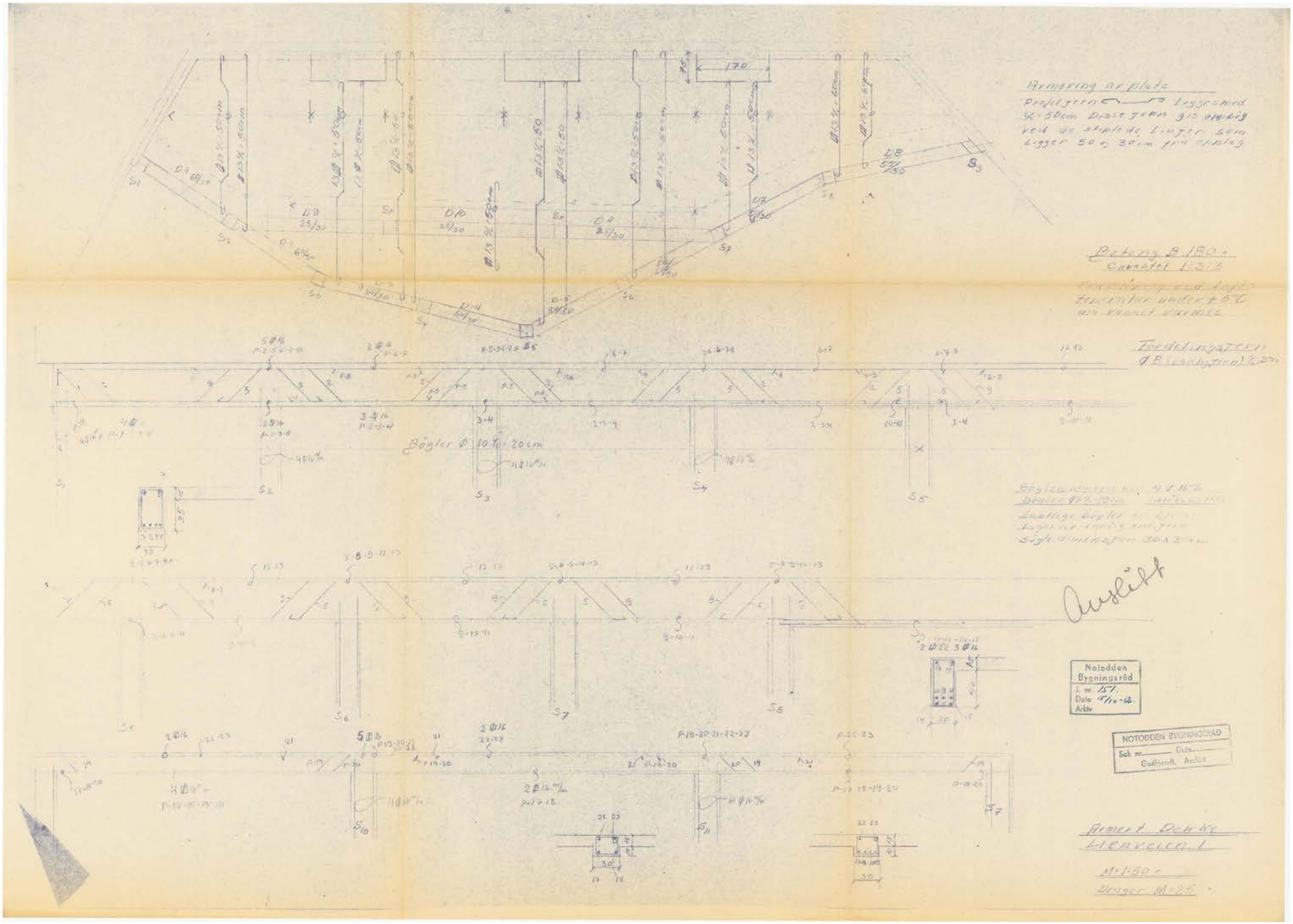
For godkjent(e) byggemelding(er) / søknad(er) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. ?? og ?? dersom rekvirenten ber om det.

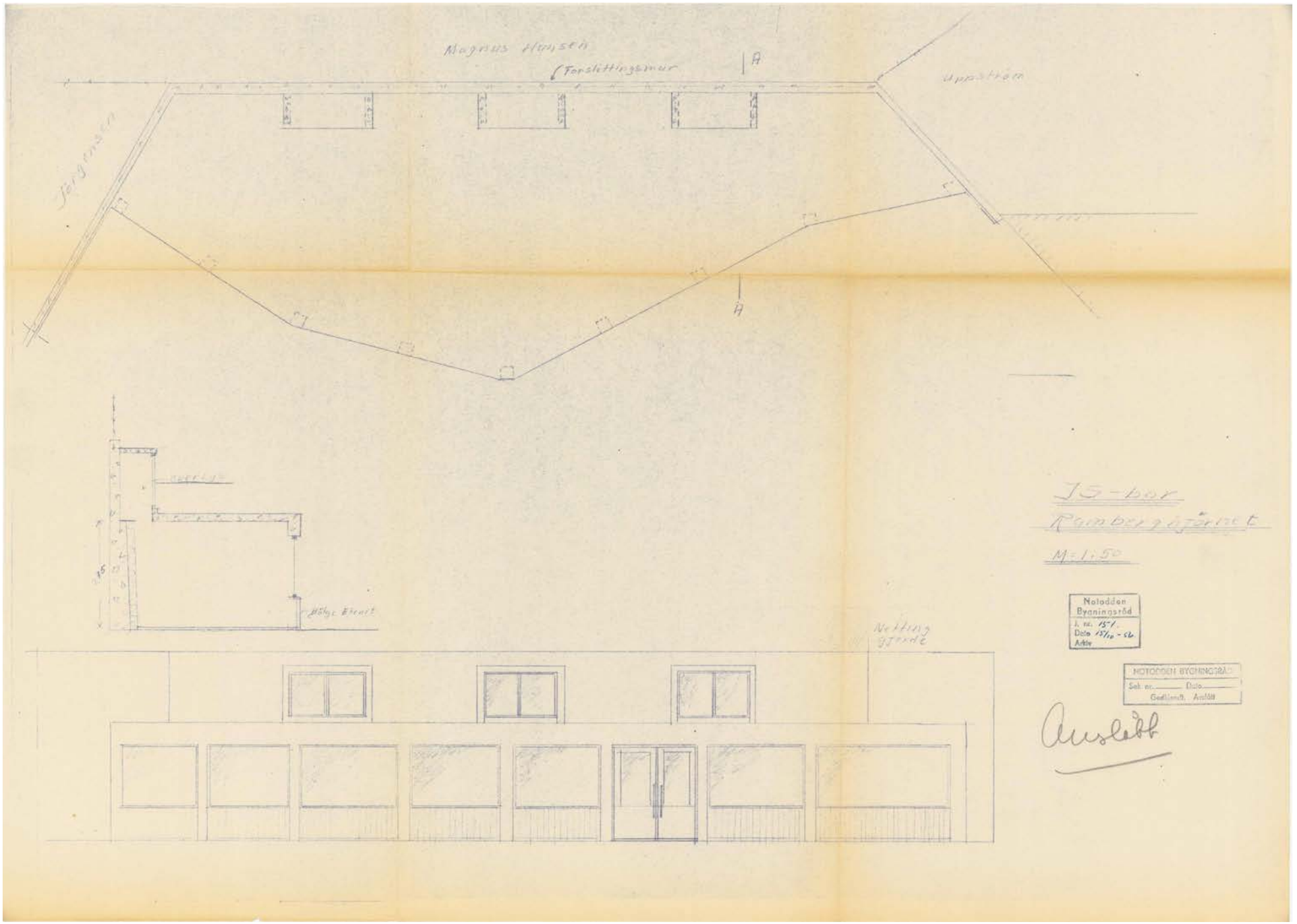

Jernbanen
Gras
Knekt
Armeringen i nedre del
av søyle Ø13 i □ 17cm beholdes
i hele murens
Armeringen Ø8 □ 25cm
bøyes opp over
platen ikke mindre enn 100cm
Forstørrelse av mur
Lienveien 1
M: 1:50
Notodden Byggingsråd
J. nr. 98
Dato 11-6-56
Arkiv
Notodden 7/6-56
H. Chr. Furmyr
NOTODDEN BYGGINGSRÅD
Sak nr. 88 Dato 11-6-56
Godkjendt. Avslått

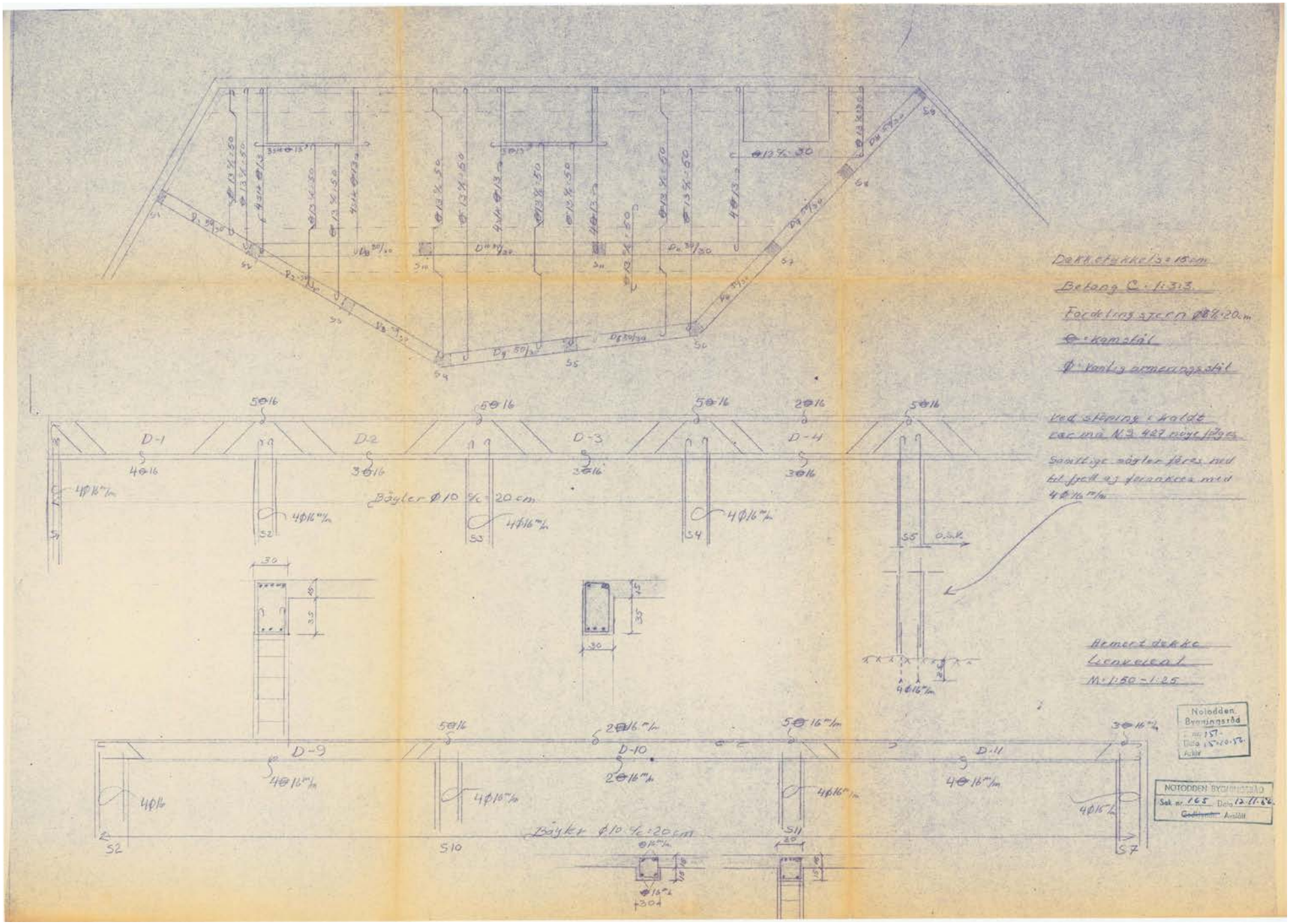

Glass belong
Glass belong
rødlys Glass belong
Is-bar
Rambergkjøleret
M: 1:50
Notodden Byningsråd
J. nr. 157.
Dato 15.10.52
Arkiv
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 165 Dato 12.11.52
Arkiv

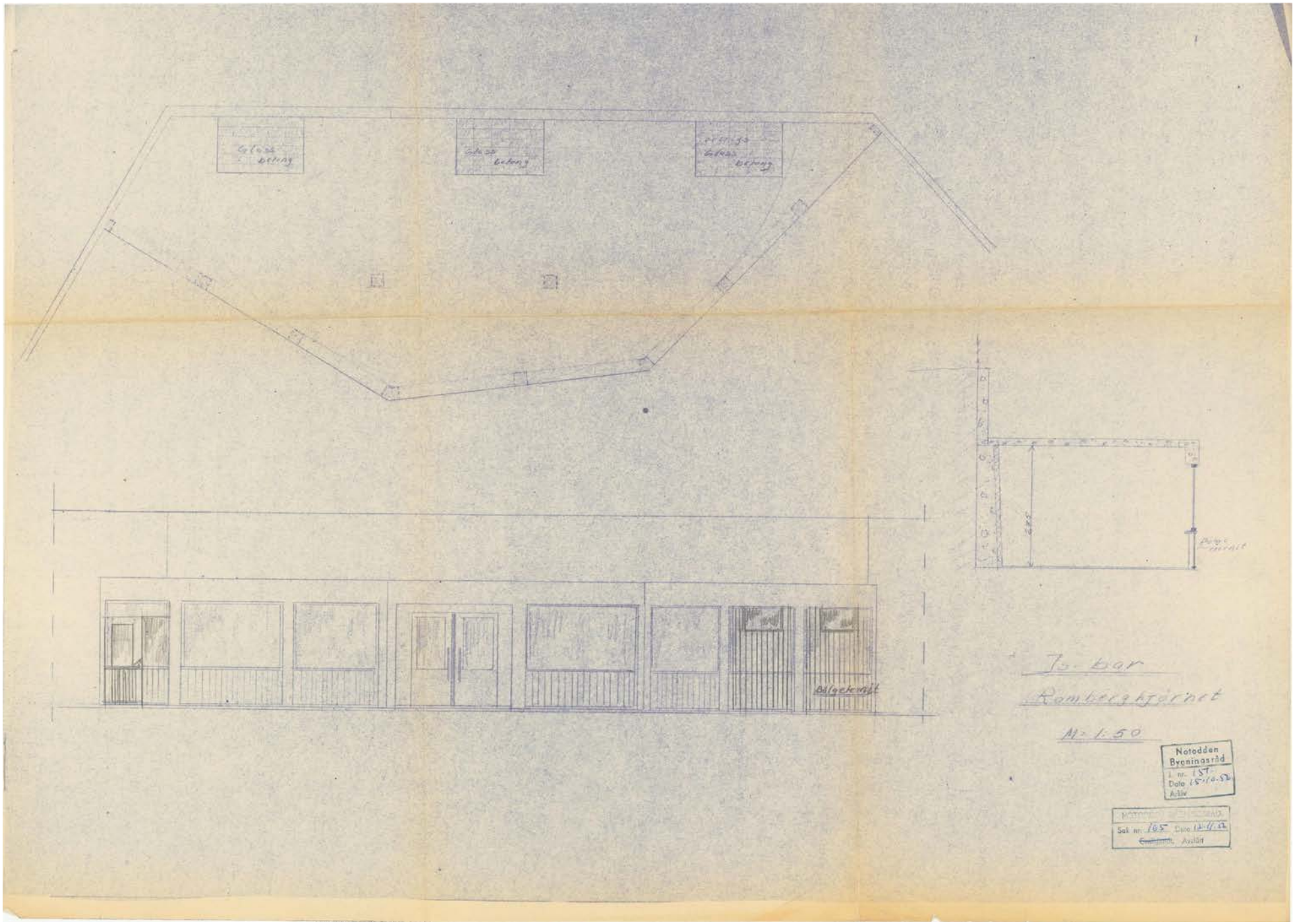

A
M. Hansen
Jørgensen
Uppstrøm
Reguleringslinje
A
Prinsipp-skisse
for utbygging av
Ramberg hjørnet
M. 1:100
Notodden
Byggingsråd
Nr. 157.
Dato 15.10.52.
Arkiv
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr 765 Dato 12.7.52
Arkiv
275
290
Snitt A-A.

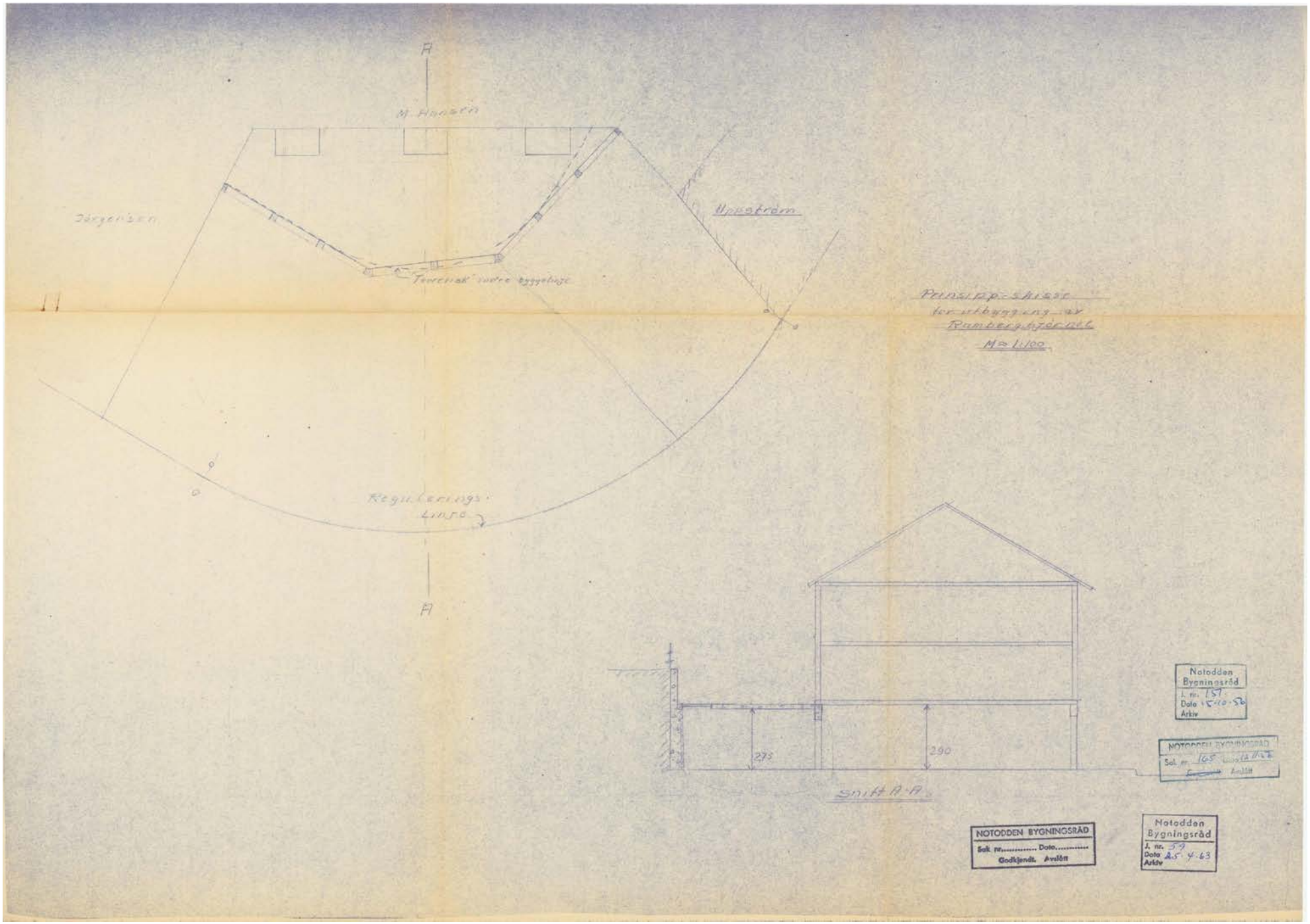

Dekketykkelse = 16 cm
Betong C: 1:3:3
Fordelingsjern Ø8 c/20 cm
Ø: kamstål
Ø: vanlig armeringsstål
Ved støping i holde
kar må N.S. 427 nøye følges
Samtlige sømler fåres med
et fall og forankres med
4 Ø 16 m/m
Armert dekke
Lengdesnitt
M: 1:50 = 1:25
D-1
D-2
D-3
D-4
D-9
D-10
D-11
Bøyler Ø 10 c/c 20 cm
Notodden Byeninnsråd

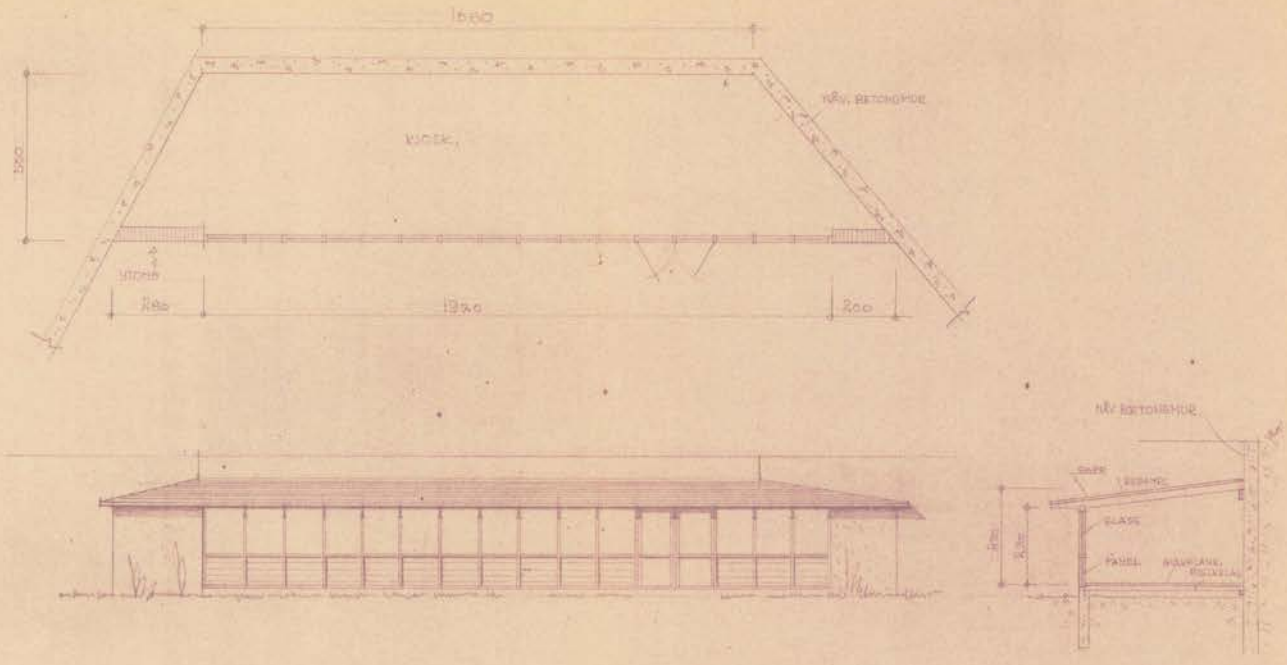

Armering av plate
Betong B 180
Bøgler Ø 10 c/c 20 cm
Fordelingsjern
Avslått
Notodden Bygningsråd
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Armert Betong
Lienveien 1
M 1:50
Dragar M 1:25


Magnus Hansen
Forslettingsmur
A
Uppstrøm
Jørgensen
A
Høyde Øvenlt
Netting
gjerde
JS-bor
Rambergjærnet
M=1:50
Notodden
Byningsråd
J. nr. 157/.
Dato 15/10-56
Arkiv
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. Dato
Godkjent. Avslått
Avslått

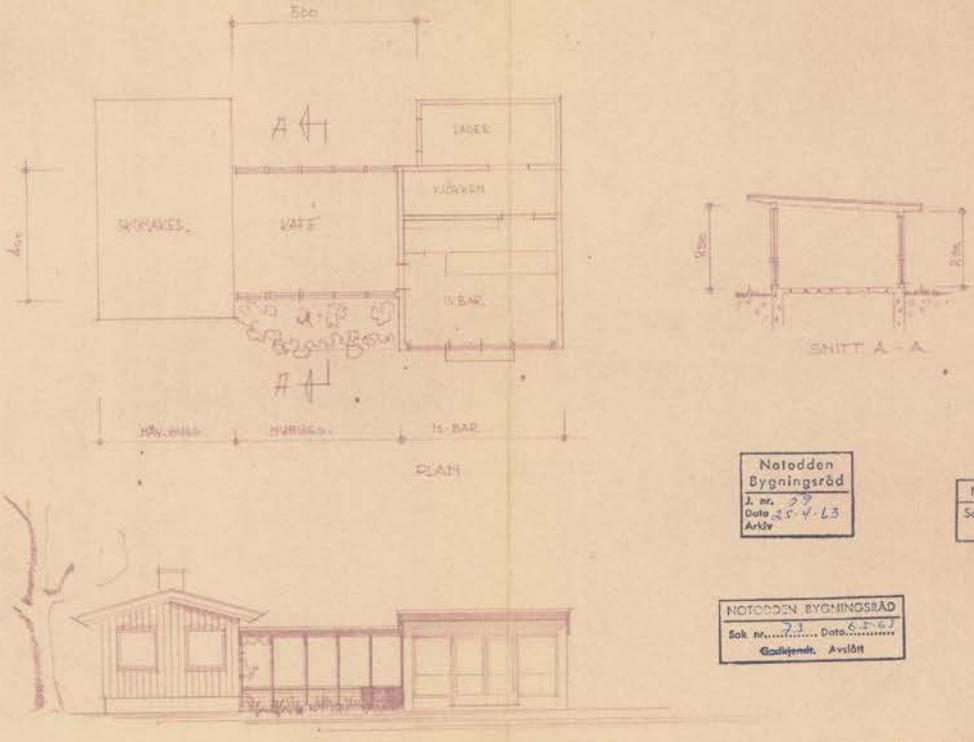

Dekketykkelse = 15 cm
Betong C: 1:3:3
Fordelingsjern Φ8 c:20 cm
Φ: kamstål
Φ: vanlig armeringsstål
Ved støping i kalde dager må N.S. 427 nøye følges.
Samtlige søyler føres med bit fett og forsynkes med 4Φ16 m/m
Armert dekke
Lenkeplan
M: 1:50 – 1:25
D-1
D-2
D-3
D-4
D-9
D-10
D-11
Bøyler Φ10 c:20 cm
Bøyler Φ10 c:20 cm
Notodden Byggingsråd
NOTODDEN BYGGINGSRÅD


Glass betong
Glass betong
Glass betong
Dilgekvist
Ts. bar
Rombergskjørnet
M: 1:50
Notodden Byningsråd
I. nr. 157
Dato 15.10.52
Arkiv
Sak nr. 165 Dato 14.11.52
Arkiv


A
M. Hansen
Jørgensen
Ålnæstrøm
Terrenet videre byggelinje
Reguleringslinje
A
Planskisse for utbygging av Ramberghjørnet
M = 1:100
275
290
Snitt A-A
Notodden Bygningsråd
J. nr. 157
Dato 15-10-58
Arkiv
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 165
Godkjendt. Avslått
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. ..... Dato.....
Godkjendt. Avslått
Notodden Bygningsråd
J. nr. 59
Dato 25-4-63
Arkiv



NY KIOSK I LIDSVEIEN 1 FOR HERR KÖPMANN SPANGE.
PLAN, SNITT OG FASADE MOT GATEN.



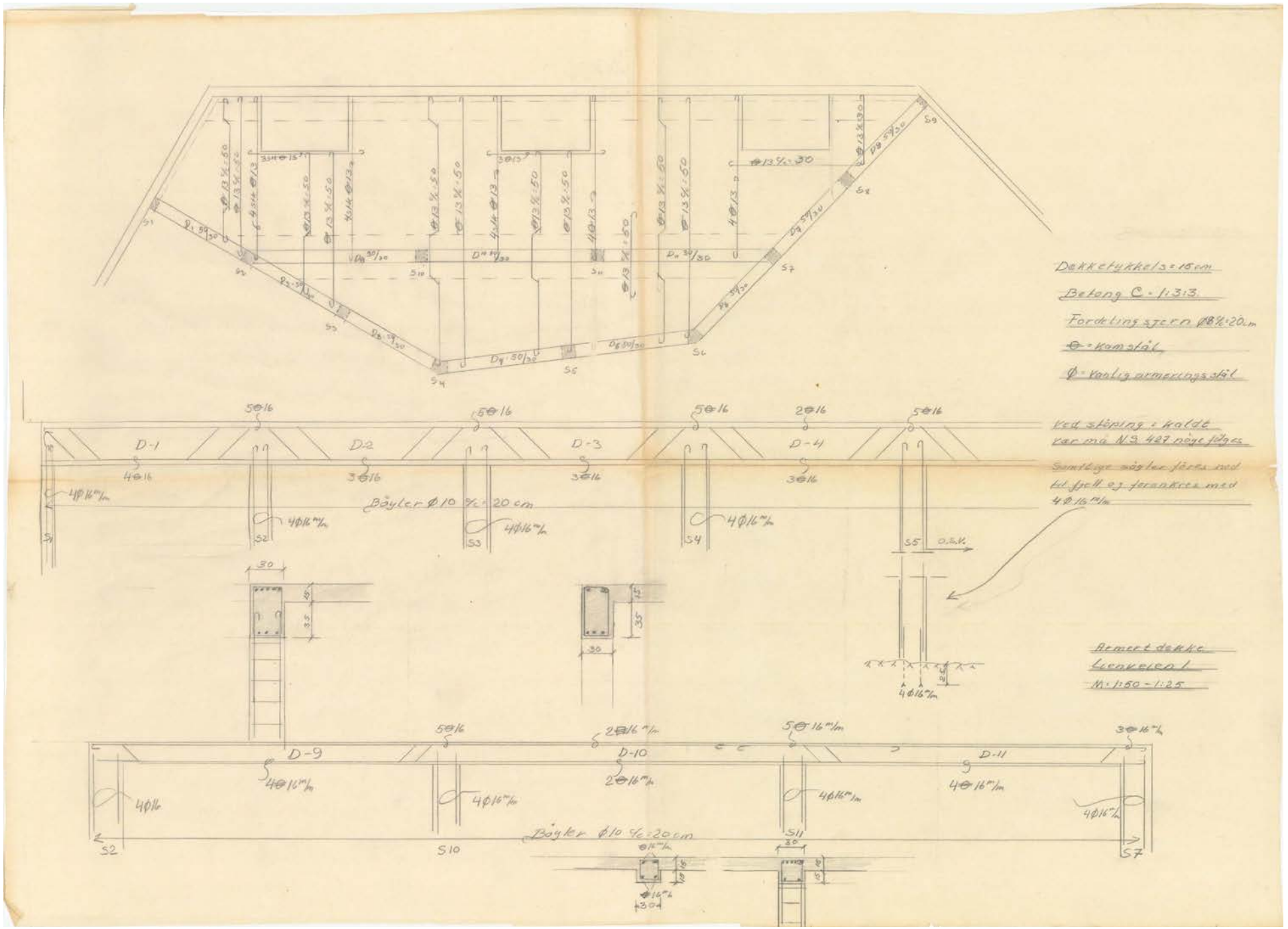
Notodden Bygningsråd
J. nr. 12
Dato 30.6.64
Arkiv

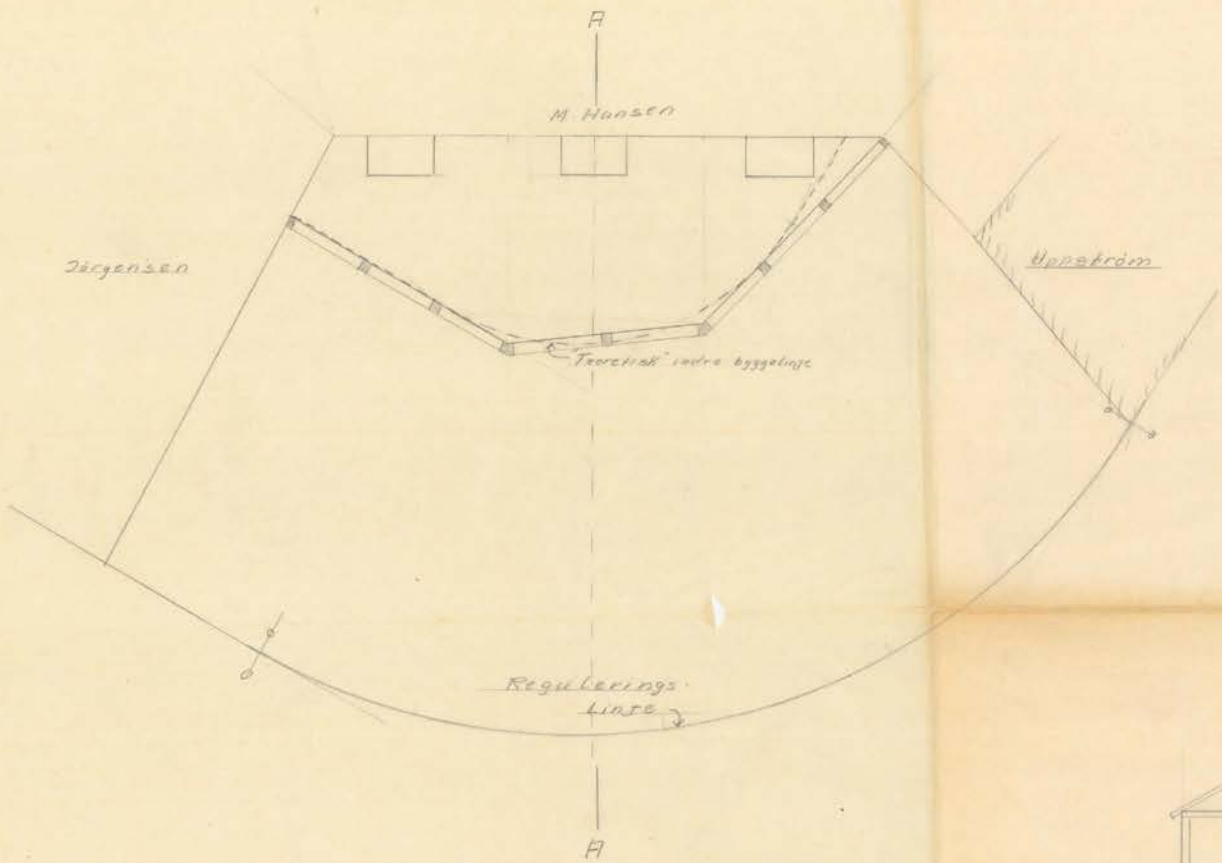
Notodden Bygningsråd
J. nr. 39
Dato 25.4.63
Arkiv

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 186 Dato 10.9.58.
Godkjendt.

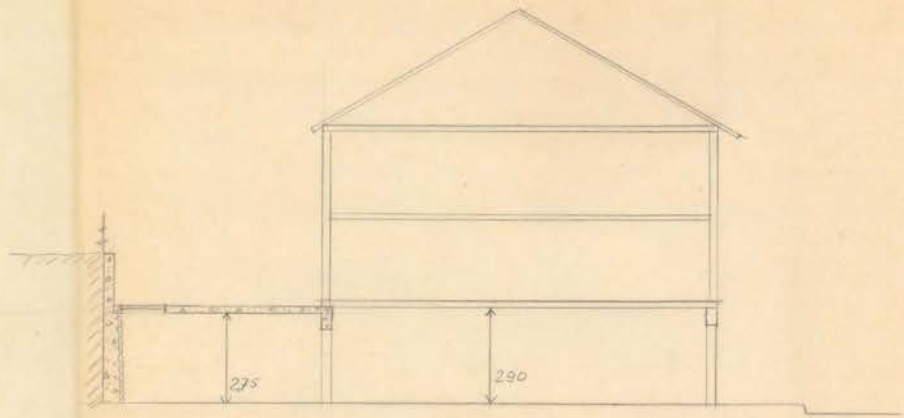
NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 73 Dato 6.2.63
Godkjendt. Avslått

UTVIDELSE AV ISBAR. MÅL 1:100
KÖPMANN SPANGE LIDSVEIEN 1.

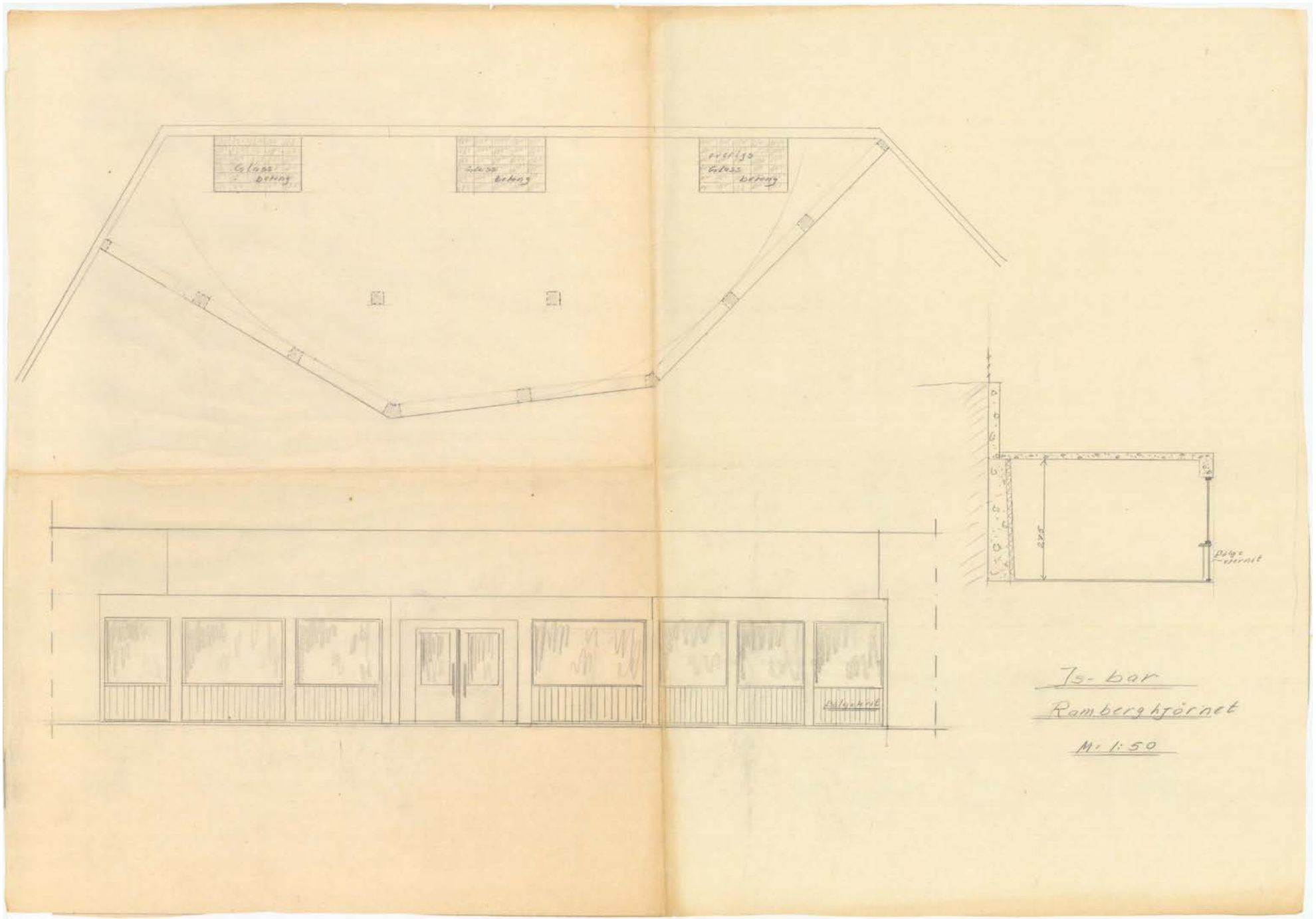

Dekketykkelse = 15 cm
Betong C = 1:3:3
Fordelingsjern Ø8 c/c = 20 cm
Θ = Kamstål
Φ = Vanlig armeringsstål
Ved støping i kalde vær må N.S. 427 nøye følges.
Samtlige søyler føres med tilfell og forankres med 4Φ16 m/m
Armert dekke
Grunnriss
M: 1:50 – 1:25
D-1
D-2
D-3
D-4
D-9
D-10
D-11
Bøyler Φ10 c/c = 20 cm
O.S.V.

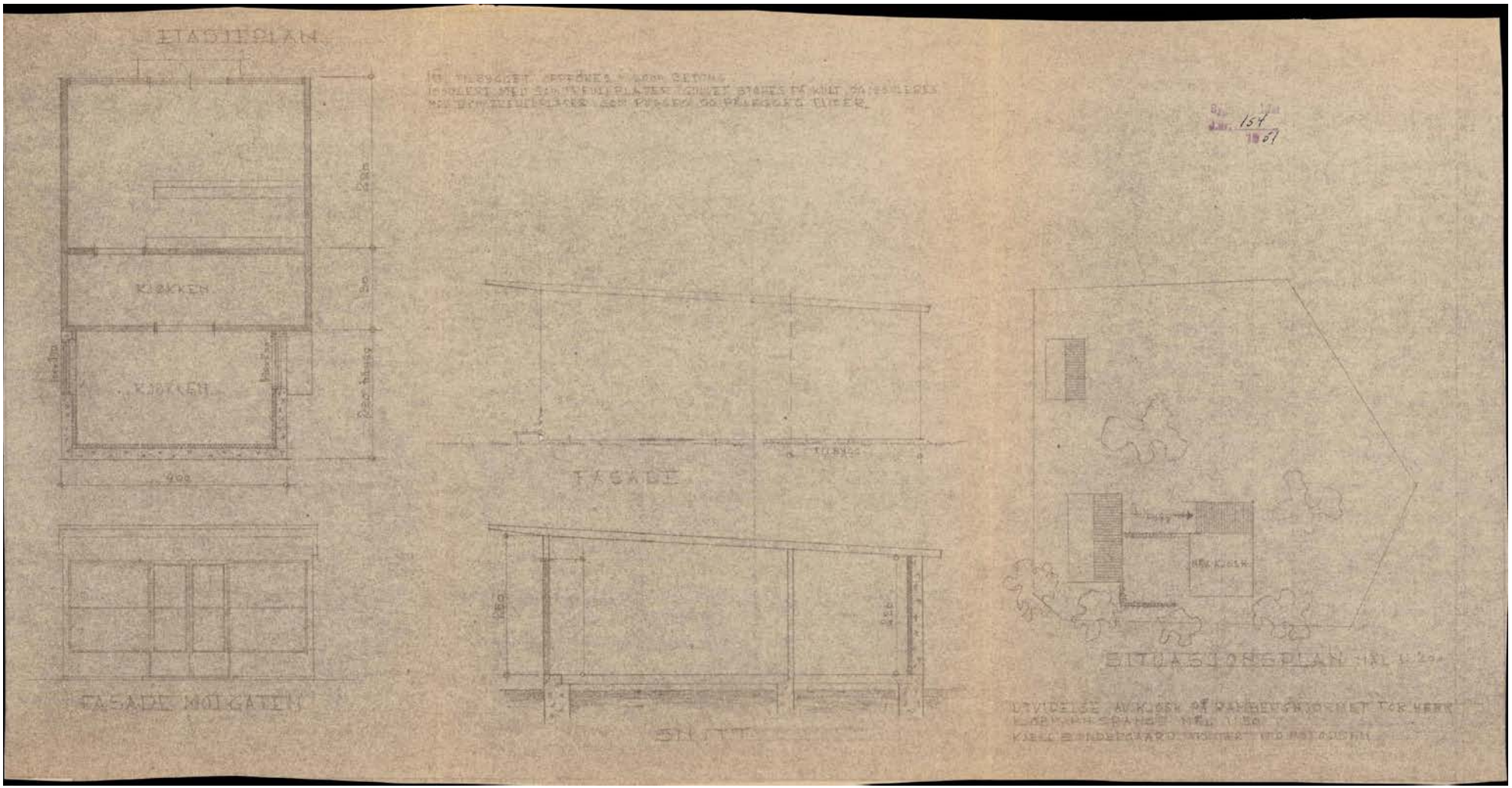


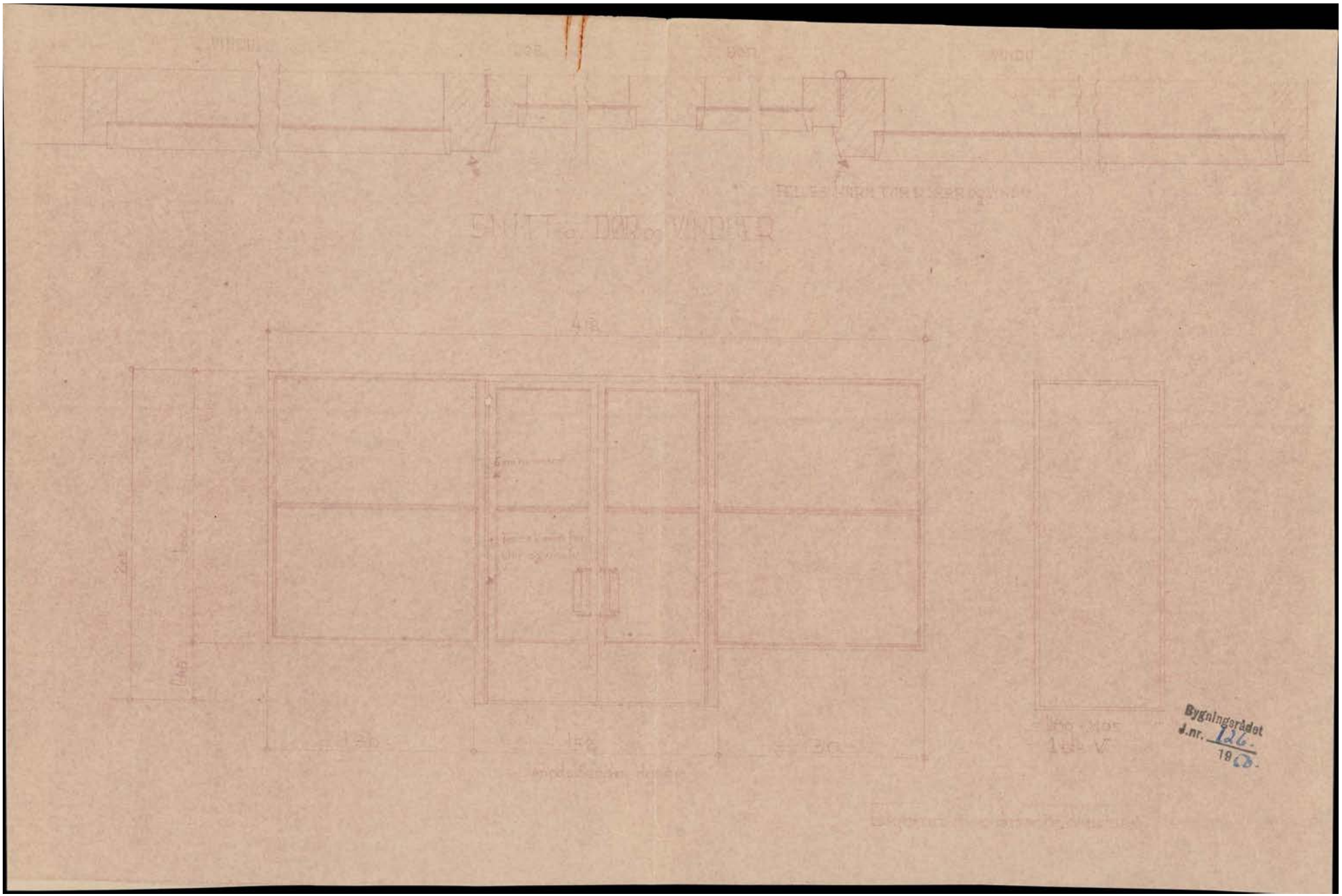
Prinsipp-skisse
for utbygging av
Romberg-bygget
M = 1:100



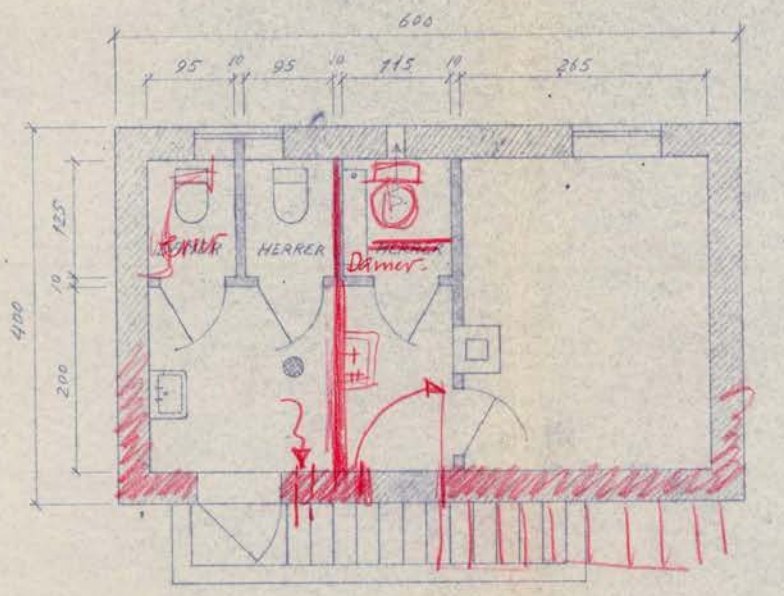
Snitt A-A


Glass
betong
Glass
betong
Glass
betong
Is-bar
Ramberghörnet
M: 1:50


ETAGEPLAN
KJØKKEN
KJØKKEN
FASADE MOT GATEN
FASADE
SNITT
SITUASJONSPLAN


Byggningsrådet
d.nr. 126.
19 03.

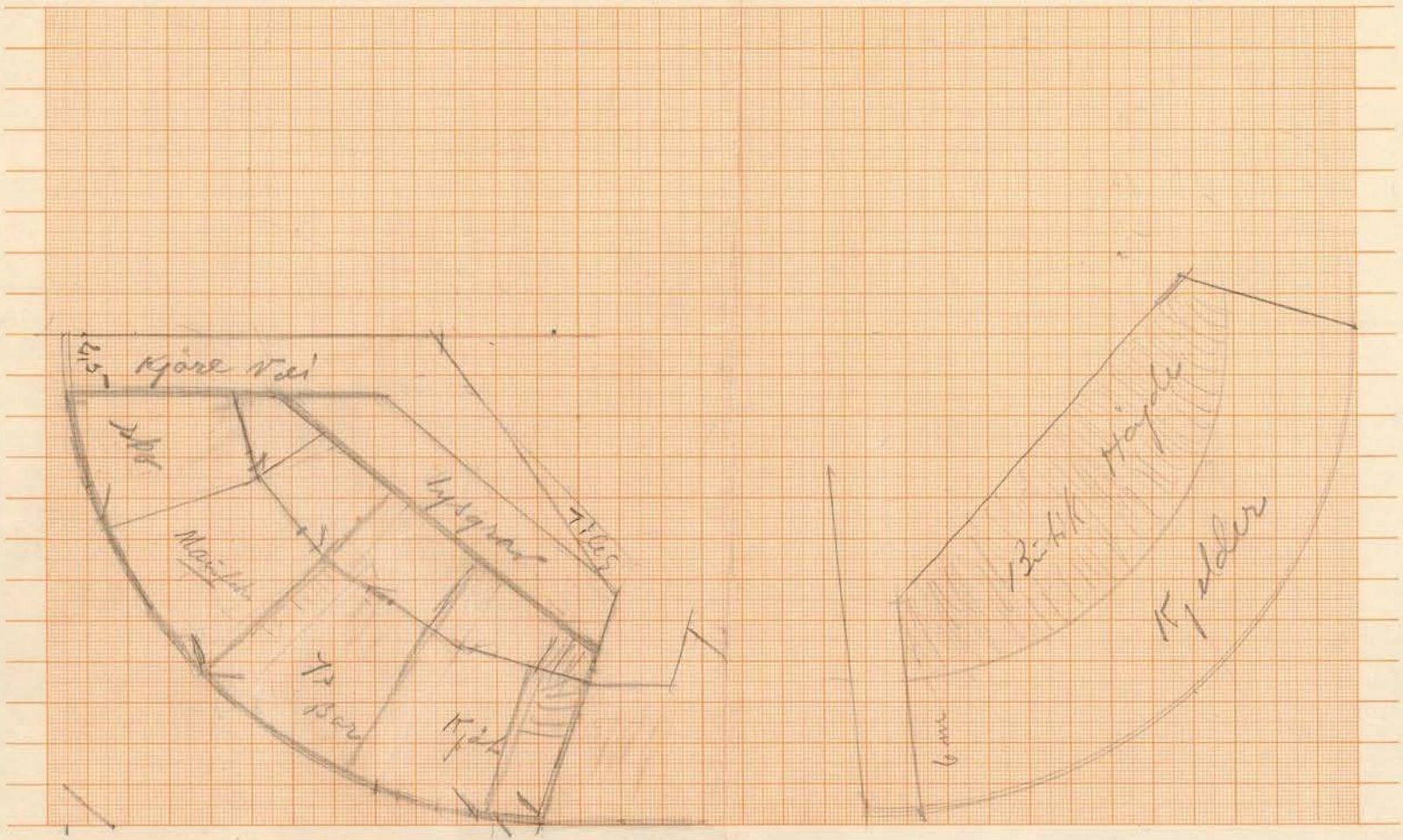
Bygningsrådet
J.nr. 135/1918



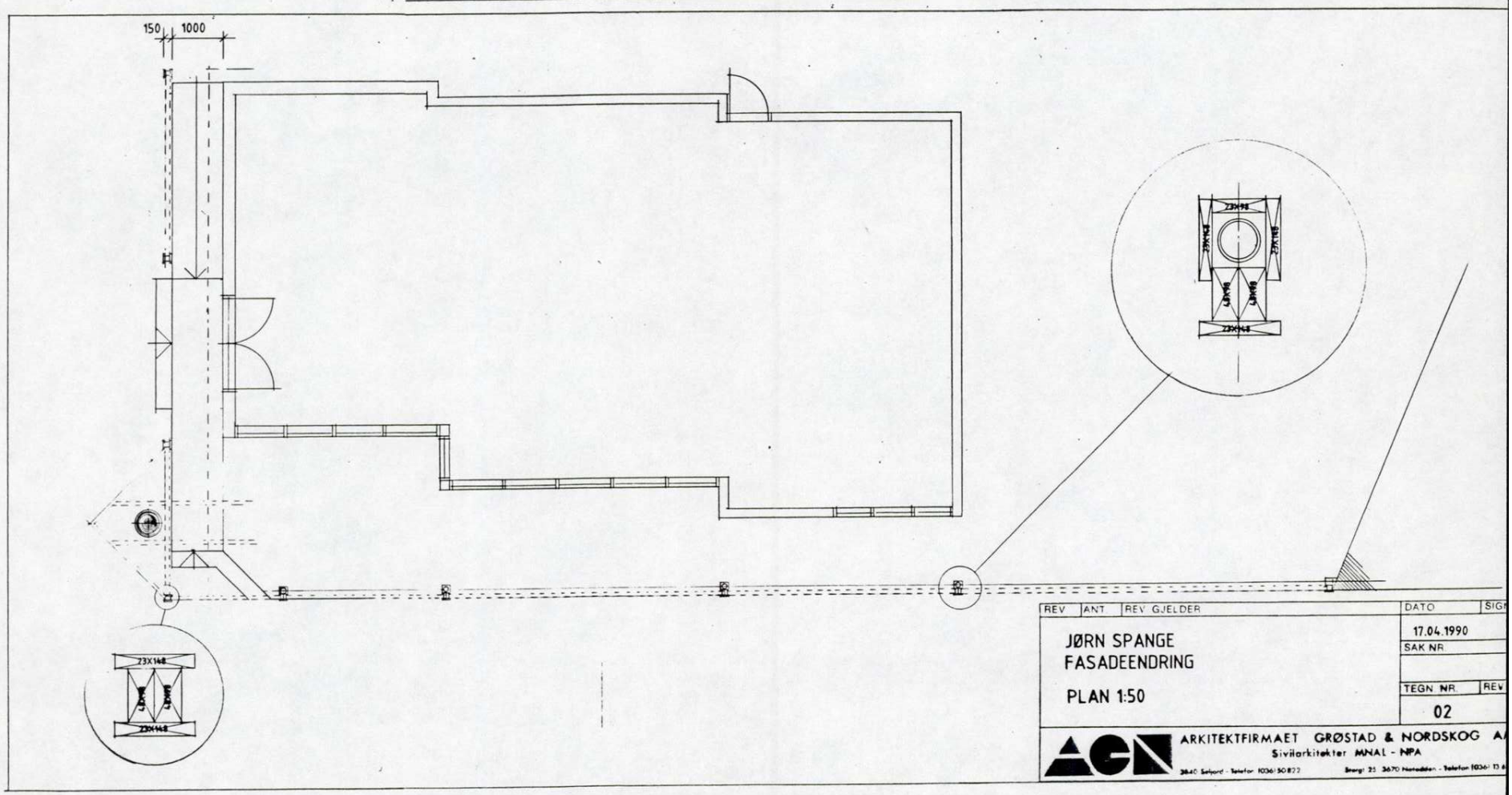
NOTODDEN KOMMUNESRÅD
Sak nr. 126 Dato 10.9.58
Godkjendt.

F. H. SPANGE.
UTVIDELSE AV ISBAR.
TOILETTER
M = 1:50

A/S Tønsbergs 250. A2.3. 57. Villes.



EMO 1090

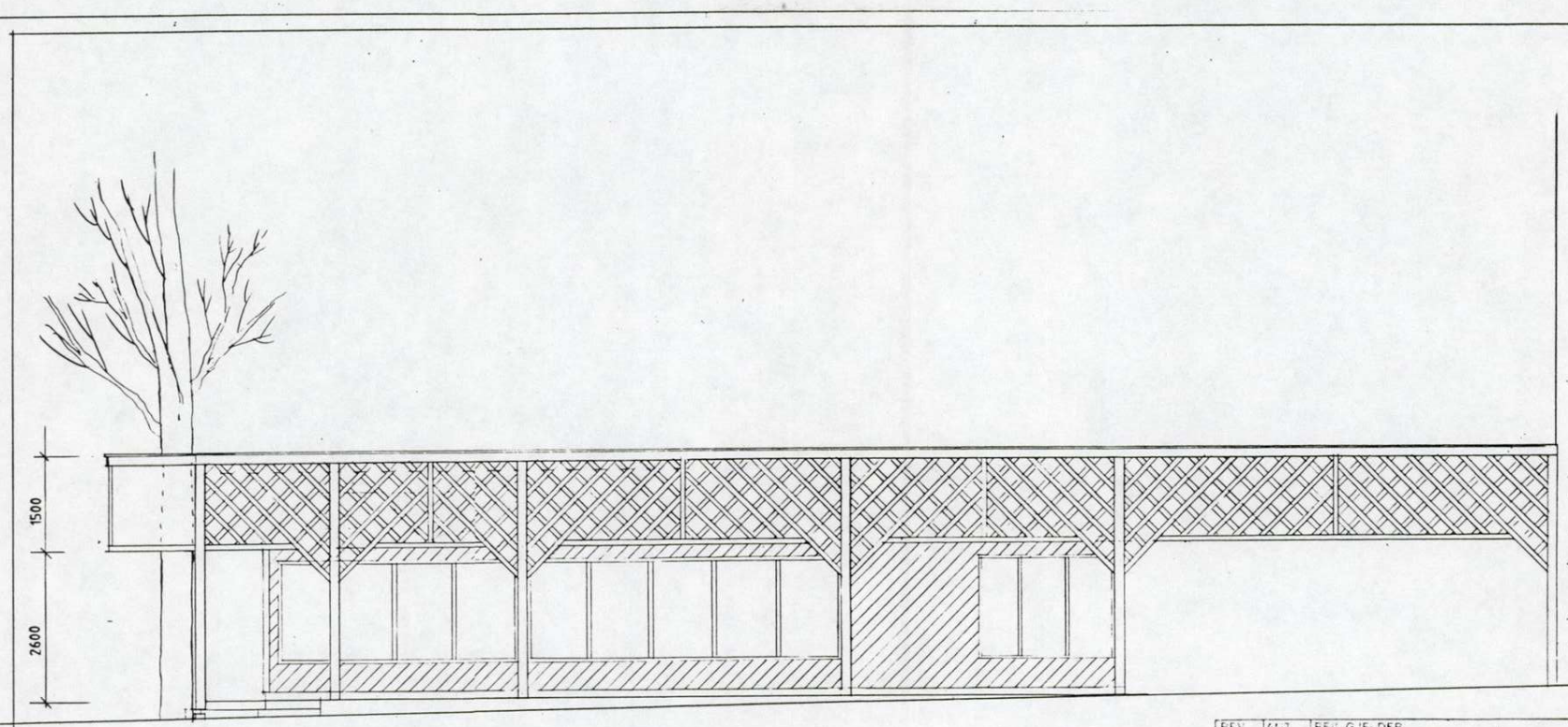


REV	ANT	REV GJELDER	DATO	SIGN
			17.04.1990	
			SAK NR	
			TEGN NR	REV
			02	

JØRN SPANGE
FASADEENDRING

PLAN 1:50

AGN
ARKITEKTFIRMAET GRØSTAD & NORDSKOG A
Sivilarkitekter MNAL - NPA
3840 Seljord - Telefon 1036/50822
Storgt. 25 3670 Notodden - Telefon 1036/13 6

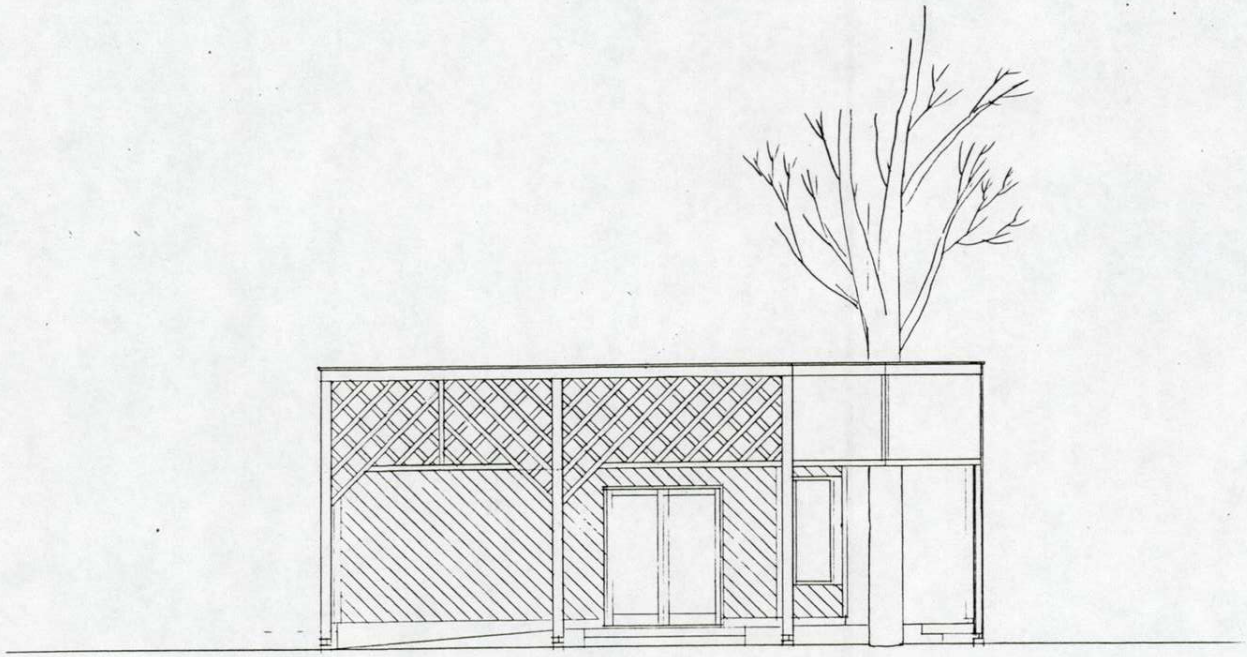


REV	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIG
			17.04.1990	
			SAK NR.	
			TEGN. NR.	REV
			03	

JØRN SPANGE
FASADEENDRING

SYDFASADE 1:50

AGN ARKITEKTFIRMAET GRØSTAD & NORDSKOG A.
Sivilarkitekter MNAL - NPA
3640 Safjord - Telefon (036) 50822 Storgt. 25 3670 Notodden - Telefon (036) 13



REV	ANT	REV GJELDER	DATO	SIGN
			17.04.1990	

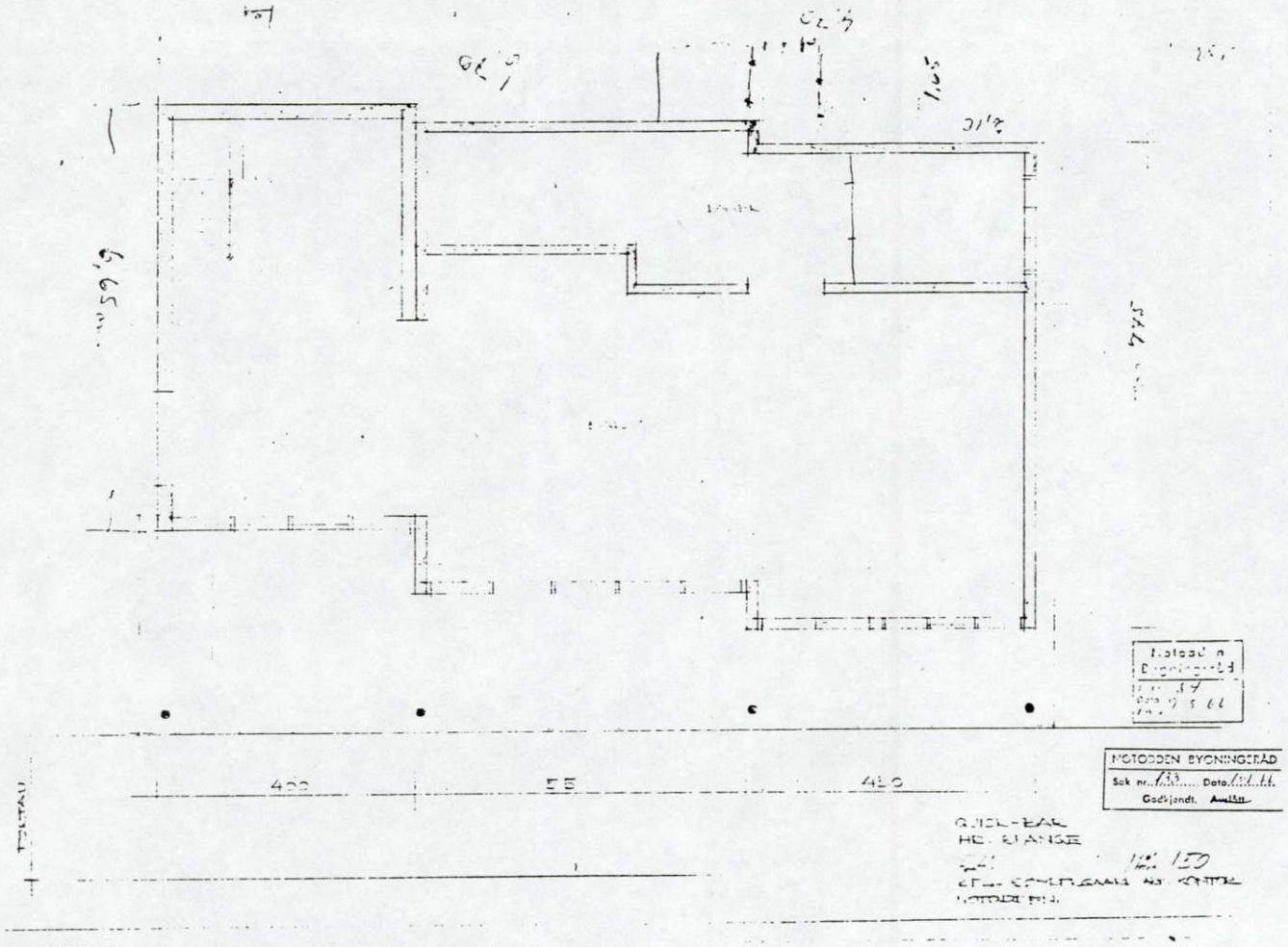
JØRN SPANGE
FASADEENDRING

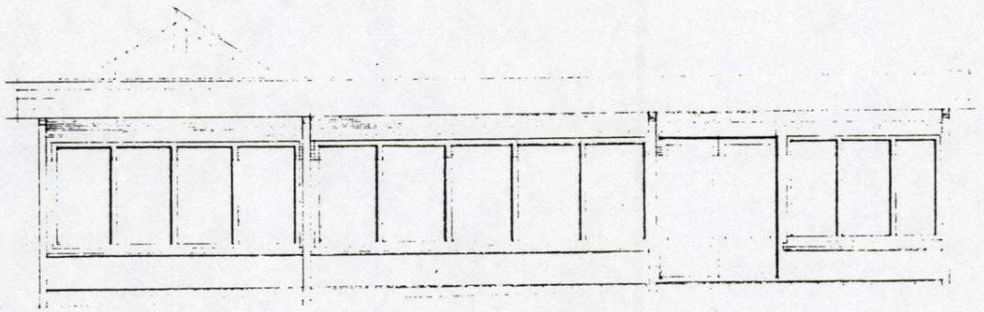
VESTFASADE 1:50

SAK NR

TEGN. NR | REV.
04

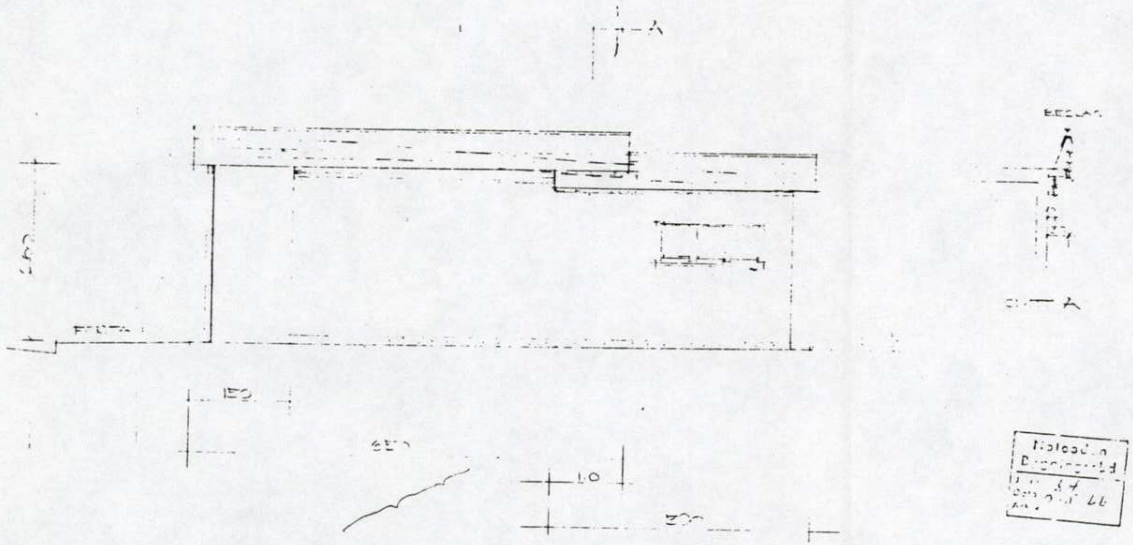
ARKITEKTFIRMAET GRØSTAD & NORDSKOG A/S
Sivilarkitekter MNAL - NPA
3840 Seljord - Telefon (036) 50 822 Storgt. 25 3670 Notodden - Telefon (036) 13 83


400
55
420
MOTODDEN BYGNINGSRÅD
Godkjendt.



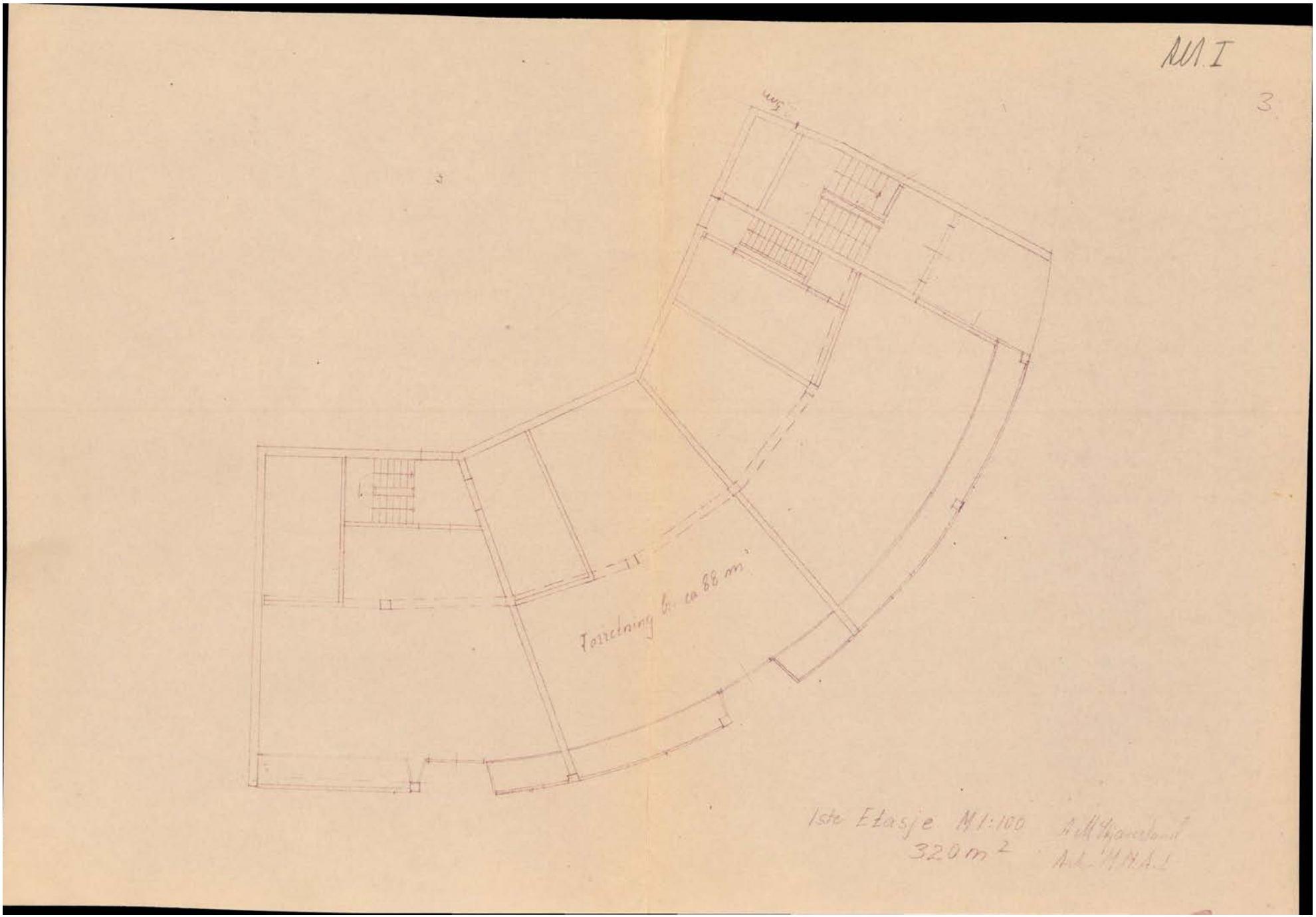
Mottagen
Diarienr
Datum

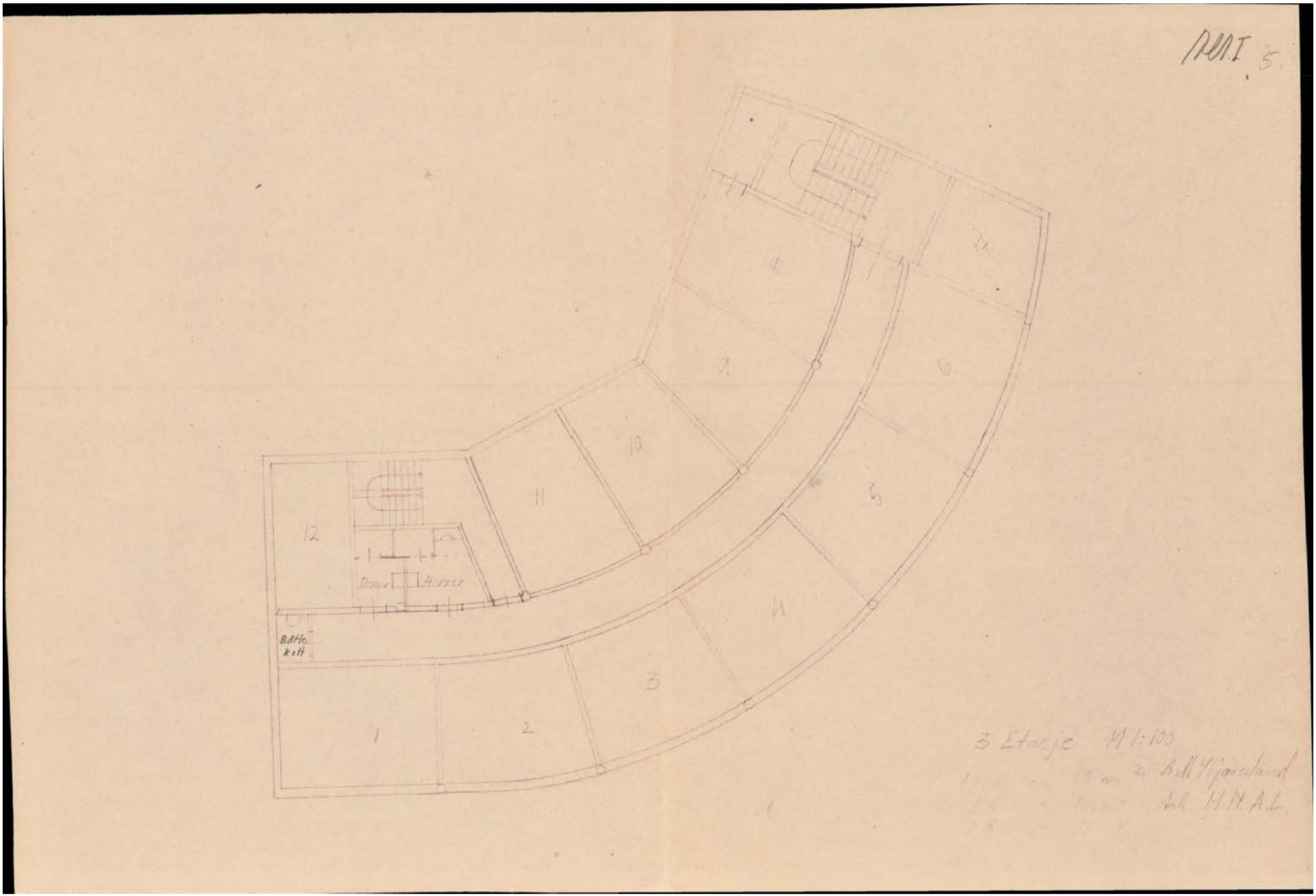
MOTTAGNINGSBEVIS
Suk nr. Datum
Godkänd. Avvisad

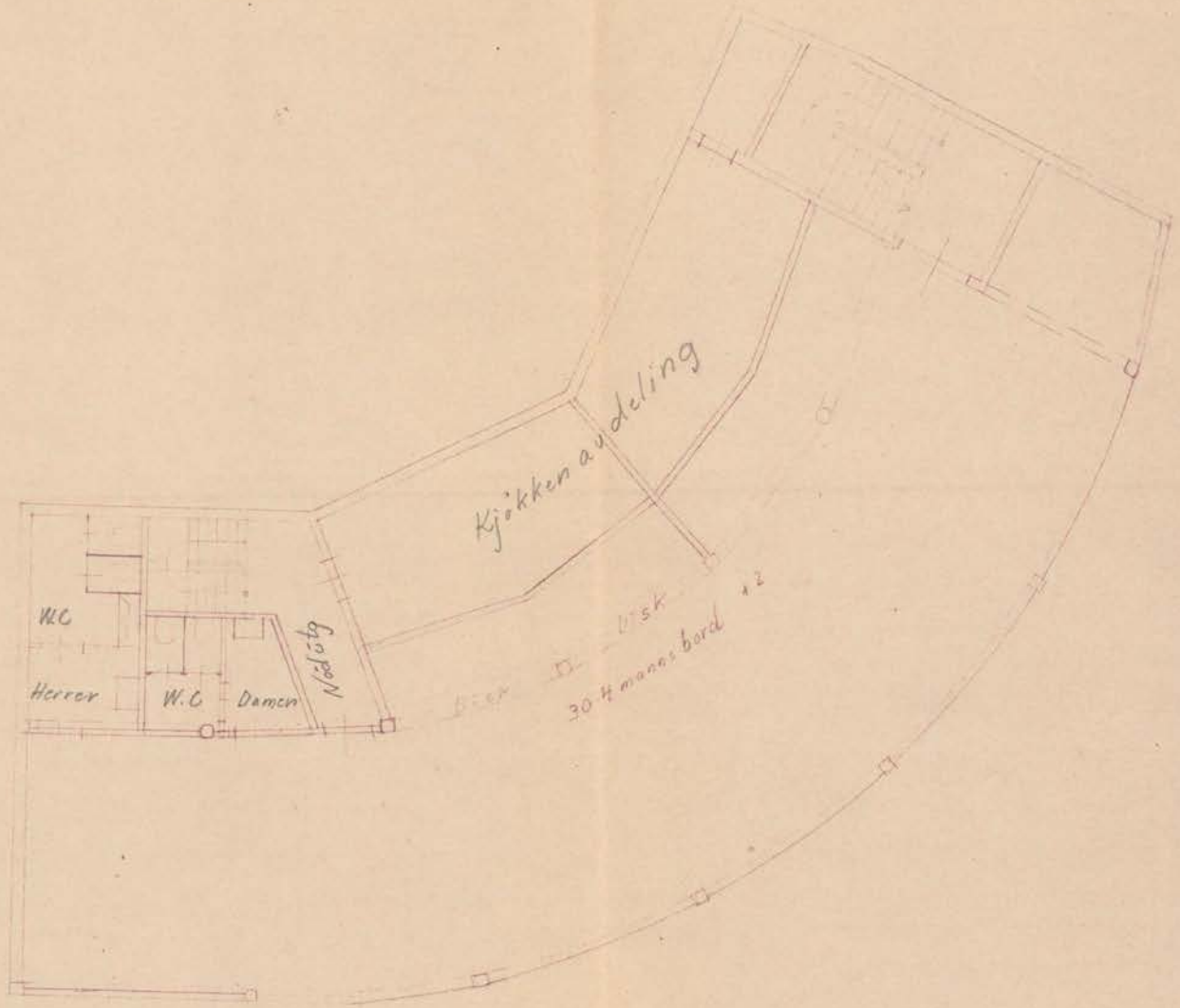


NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 135 Dato 13.6.64
Godkjendt. Avslått

Grundplan Villa
Dr. Hoesslin
Arch. Hirsch


AM. I
3
Tarcinning b. ca 88 m²
Iste Etasje M 1:100
320 m²

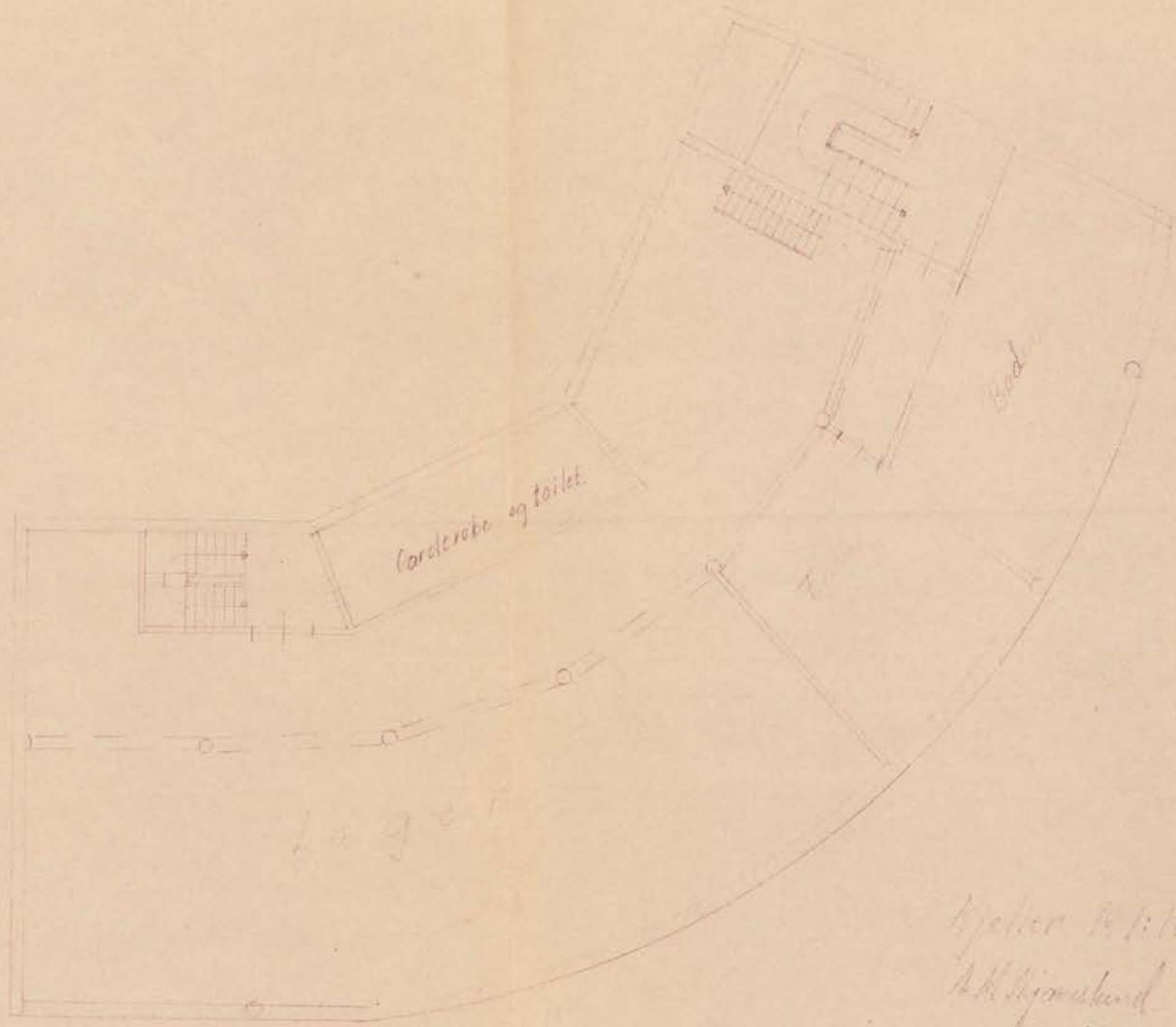

Plan I. 5
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
Bdtte
kett
Dame
Herrer
3 Etasje M 1:100



Plan I 4

Plasje M 1:100

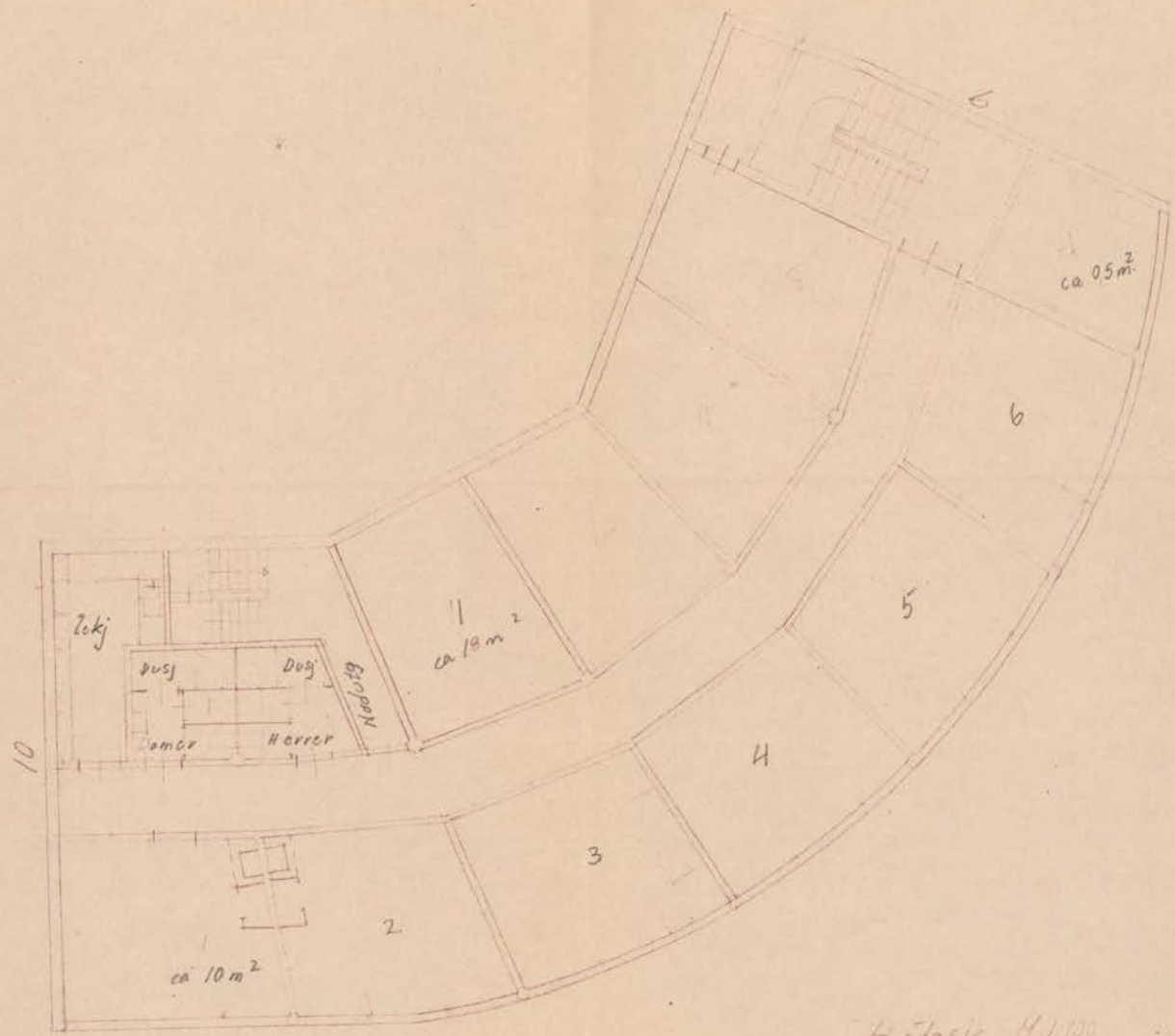
ca 160 m² restaurant



Rill. I

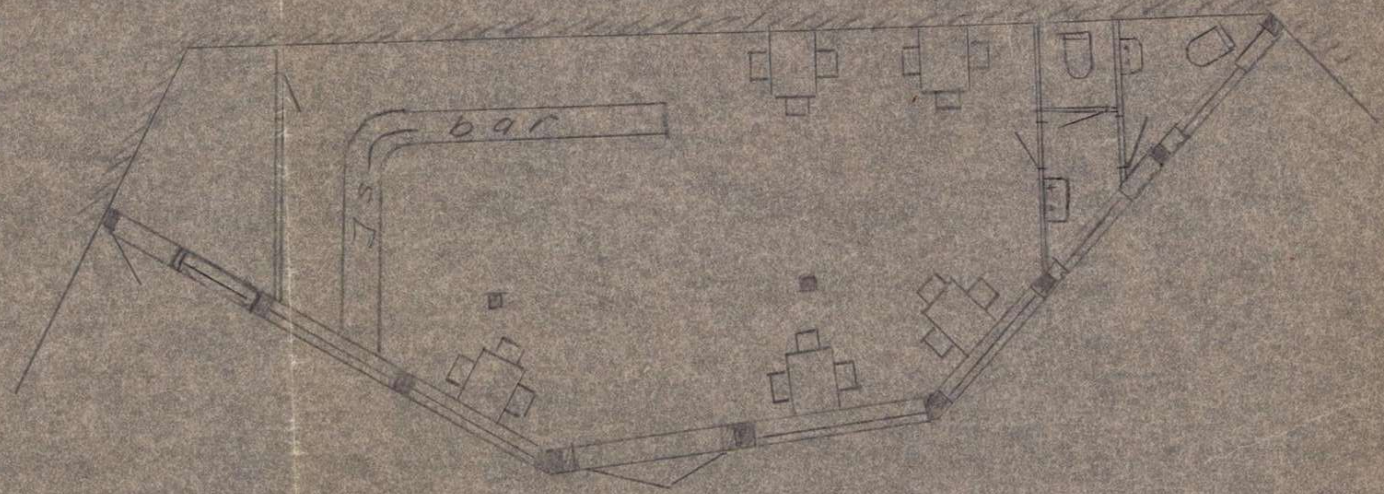
2

Tegner R. 1:100
Ark. Bjørnskov
Ark. HMAL

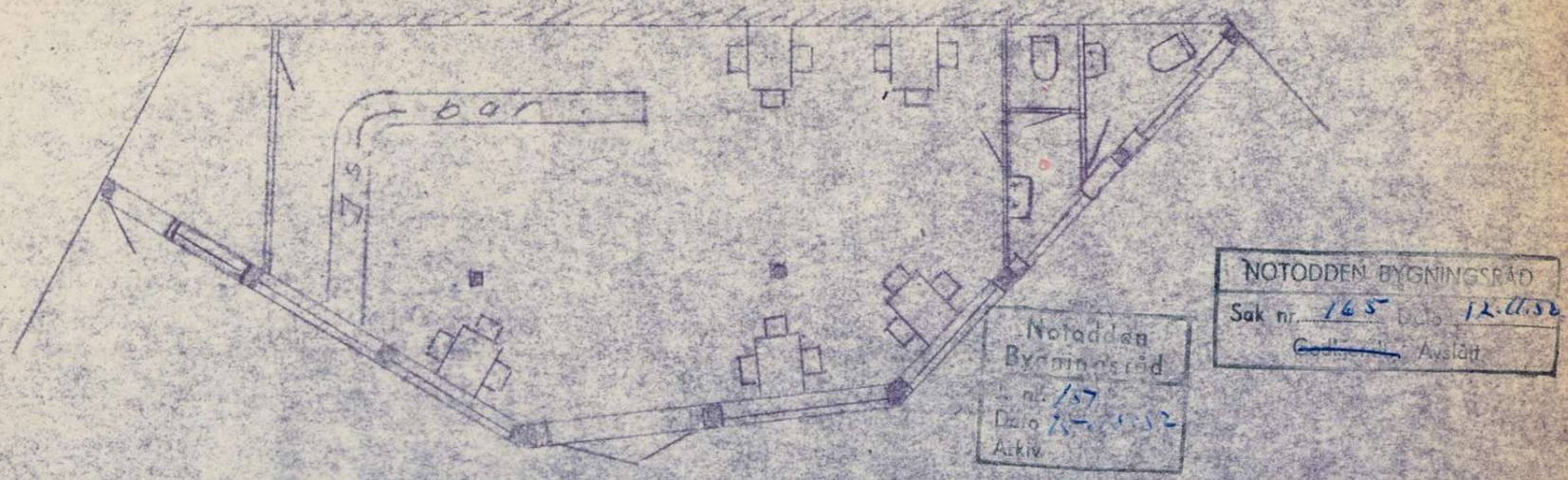


Alle 9 à ca 13 m²
+ 4 à ca 15

1 Etasje M 1:100
A. H. Lynrustad
Arch. M.H.A.L.



Js-bar
'Ramberghjörnet'
Plan
M: 1.100



Is-bar
"Ramberghjørnet"
Plan.
M: 1:100

Notodden kommune
Adresse Storgata 39, 3671
Telefon

Utskriftsdato: 10.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Notodden kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4005 **Gårdsnr.:** 243 **Bruksnr.:** 292
Adresse: Lienveien 1, 3678 NOTODDEN
Referanse: 1306250021

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Intet funnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendom: Gnr.: 243 Bnr.: 292 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning?**

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:
Det er installert vannmåler på eiendommen. Målerstand pr 09.12.2021 var på 9369 m3.

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 er tilknyttet offentlig avløpsnett.

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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	**G.nr.243**	**B.nr.292**	**F.nr.**	**S.nr.**

Eiendomsskatt:	Kr. 7. 872,-
Vannavgift:	Kr. 3. 843,-
Avløp:	Kr. 3. 114,-
Renovasjon:	
Tømming av septik:	
Feiing:	

Restanse avgifter:	Kr. 3. 707,25,- i restanse pr 08.04.2025.

Dimensjon
1

4/7 Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 911 19 51
Tinn og Heddal sorenskriverembede
141-Eco.

E r k l æ r i n g .

I anledning av at Notodden bygningsråd i møte den 12/6 1950 har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 113 i h.h.t. samme lovs § 8 (bygn.jnr.126/50) erklærer undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til nårsomhelst det av bygningsrådet måtte forlanges atter å fjerne eller forandre det byggede.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Notodden bygningsråds samtykke.

Notodden den 21. juni 1950.

Asbjørn Spange.

6/10 Avskrift av / ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1554 1958.
Tinn og Heddal sorenskriverembede

Erklæring

I anledning av at Notodden bygningsråd i møte den 10.9.58 har meddelt midlertidig dispensasjon fra bygningslovens § 113 og gjeldende regulering i henhold til samme lovs § 8, i forbindelse med byggeanmeldelse av 29.6.58 på oppførelse av ny kiosk samt tilbygg til tidligere oppført kiosk i Lienveien 1, (bygn.j.nr. 124/58) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til nårsomhelst det av bygningsrådet måtte forlanges atter å fjerne eller forandre det byggede uten erstatning.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Notodden bygningsråds samtykke.

Notodden, den 6. oktober 1958.

Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.

.....

6/10-58 F.H. Spange

Bgl. kr. 5
p. r 0 48
kr. 5.48

6/10-58

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lienveien 1
3678 NOTODDEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

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

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 videreformidlet 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