

HAKASTADVEGEN 14

3540 Nesbyen - Nesbyen kommune

Påkostet enebolig med innredet utleiedel, dokumentert leieinntekt, dobbelgarasje, carport og utsikt

Prisantydning kr 3 790 000

Dokumentert leieinntekt kr 264 000 per år ekskl. strøm



Oversiktsbilde av eiendommen og nærområdet.

Salgsoppgave / informasjonsdokument for privat salg. Dokumentet bør leses sammen med tilstandsrapport, kommunale opplysninger, egenerklæring og øvrige vedlegg før bud inngis.

Innhold

1	Dette må du vite
2	Kort om eiendommen
3	Nøkkelinformasjon
4	Høydepunkter
5	Ditt nye hjem?
6	Salgsoppgave
7	Utleieforhold og inntektsprofil
8	Teknisk tilstand og vesentlige opplysninger
9	Offentlige forhold, regulering og dokumentasjon
10	Kjøpsvilkår, overtakelse og forbehold
11	Dokumenter og vedlegg

Dette må du vite

Hovedopplysninger som bør leses før visning og budgivning.

Prisantydning

kr 3 790 000. Omkostninger kommer i tillegg.

Boligtype

Enebolig med innredet underetasje/utleiedel. Eiendommen er ikke registrert som tomannsbolig.

Areal

BRA-i enebolig 161 m². BRA totalt alle bygg 207 m².

Leieinntekt

Dokumentert samlet leieinntekt kr 264 000 per år ekskl. strøm.

Underetasje

Underetasjen er ikke godkjent som egen boenhet, men har egen inngang, kjøkkenløsning, bad og soverom.

Dokumentasjon

Dokumentasjon fra elektriker og rørlegger foreligger i Boligmappa ifølge selger. Innvendige vann- og avløpsrør er opplyst skiftet/oppgradert fra betongplaten og opp, og hele boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap.

Eiendommen selges som enebolig. Dagens bruk med separat utleie av hoveddel og underetasje er beskrevet åpent i denne salgsoppgaven. Kjøper må selv sette seg inn i godkjente tegninger, tilstandsrapport, kommunale dokumenter og øvrige vedlegg.

Kort om eiendommen

Hakastadvegen 14 er en oppgradert enebolig på solsiden av Nesbyen. Boligen har hoveddel i 1. etasje og innredet underetasje som i dag leies ut separat. Eiendommen har stor terrasse, dobbelgarasje, carport, gode parkeringsmuligheter og utsikt mot dalen og nærområdet.

Boligen er vesentlig oppgradert i 2024-2025. Det er blant annet utført arbeid på bad, kjøkkenløsning i underetasjen, elektrisk anlegg, innvendige vann- og avløpsrør, overflater, vinduer, ytterdører, etterisolering og carport. Selger opplyser at innvendige vann- og avløpsrør i boligen er skiftet/oppgradert fra betongplaten og opp, at hele boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap, og at dokumentasjon fra rørlegger og elektriker foreligger i Boligmappa.

Eiendommen er per i dag fullt utleid med dokumentert samlet leieinntekt på kr 264 000 per år ekskl. strøm. Boligen har vært utleid siden høsten 2025. Hoveddel og underetasje har egne strømmålere.



Fasade/oversikt med terrasse, carport, garasje og parkeringsareal.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Hakastadvegen 14, 3540 Nesbyen
Matrikkel	Gnr. 77, bnr. 294 i Nesbyen kommune
Boligtype / eierform	Enebolig / selveier
Byggeår	1980
Renoverert / oppgradert	Hovedsakelig 2024-2025
Prisantydning	kr 3 790 000
Omkostninger ved prisantydning	Ca. kr 95 840 inkl. dokumentavgift og standard tinglysingsgebyrer. Kontrolleres endelig hos oppgjørsleverandør.
Totalpris ved prisantydning	Ca. kr 3 885 840 basert på enkel beregning.
Verditakst / markedsverdi	kr 3 800 000 iht. tilstandsrapport
Teknisk verdi inkl. tomt	kr 4 100 000 iht. tilstandsrapport
BRA-i enebolig	161 m ²
BRA totalt alle bygg	207 m ²
Garasje	BRA-e 46 m ² , dobbelgarasje med to manuelle porter og egen dør
Tomt	949,4 m ² eiet tomt
Soverom	5 ifølge romfordeling i salgsgrunnlaget. Kjøper må se tilstandsrapport og godkjente tegninger.
Bad	2
Kjøkkenløsninger	2
Strøm	Egne strømmålere for hoveddel og underetasje
Leieinntekt	kr 264 000 per år ekskl. strøm
Oppgjør	Privat salg. Formelt oppgjør/kontrakt forutsettes håndtert via oppgjørsleverandør, opplyst som Proper.

Høydepunkter

- Dokumentert samlet leieinntekt kr 264 000 per år ekskl. strøm.
- Boligen har vært utleid siden høsten 2025.
- Hoveddel og underetasje leies i dag ut hver for seg.
- Egne strømmålere for hoveddel og underetasje.
- Innredet underetasje med egen inngang, kjøkkenløsning, bad, oppholdsrom og soverom.
- Boligen er registrert som enebolig. Underetasjen er ikke godkjent som egen boenhet.
- Bad i hovedetasjen ferdigstilt i 2024 og bad i underetasjen ferdigstilt i 2025.
- Nytt IKEA-kjøkken i underetasjen fra 2024 og oppgradert kjøkken i hoveddelen.
- Oppgradert elektrisk anlegg og 2 sikringsskap. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa ifølge selger.
- Innvendige vann- og avløpsrør er skiftet/oppgradert fra betongplaten og opp. Hele boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.
- Vinduer og ytterdører med 3-lags glass fra 2024.
- Dobbeltgarasje, carport og romslig gårdsplass.
- Store terrasser, gode solforhold og utsikt.

Ditt nye hjem?

Illustrasjonsbilder og inntrykk av boligens bruksmuligheter.



Stue/spisestue i hoveddelen. Digitalt møblert/stylet bilde.

Boligen har en lys hoveddel med åpen kjøkkenløsning, stue/spisestue og utgang til terrasse. Underetasjen gir fleksibel bruk som innredet utleiedel, ekstra plass for familie eller en løsning med separat bruk av deler av boligen.



Kjøkken/spisestue i hoveddelen. Digitalt møblert/stylet bilde.



Oppholdsrom i underetasjen. Digitalt møblert/stylet bilde.

Salgsoppgave

Økonomi, beliggenhet, innhold, standard og tekniske opplysninger.

Økonomi

Prisantydning	kr 3 790 000
Dokumentavgift 2,5 %	ca. kr 94 750
Tinglysingsgebyr skjøte	ca. kr 545
Tinglysingsgebyr pantedokument	ca. kr 545 dersom kjøper skal tinglyse pant
Omkostninger totalt	ca. kr 95 840 ved prisantydning og ett pantedokument
Totalpris inkl. omkostninger	ca. kr 3 885 840
Felleskostnader	Ingen faste felleskostnader opplyst
Leieinntekt	kr 264 000 per år ekskl. strøm
Brutto yield	ca. 6,97 % ved prisantydning kr 3 790 000

Beregningen av omkostninger er forenklet. Endelig totalpris må kontrolleres hos oppgjørsleverandør før budaksept/kontrakt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nesbyens østside, ca. 2 km fra sentrum. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, med kort vei til sentrum, togstasjon, dagligvare, skole, barnehage, gang- og sykkelveier og turmuligheter.

Nesbyen har gode muligheter for friluftsliv året rundt, med nærhet til turterreng, sykkelmuligheter, skiløyper og fjellområder. Eiendommen ligger med utsikt mot dalen og nærområdet.

Innhold og planløsning

Hoveddel / 1. etasje: trappeløp/gang, 3 soverom, bad, åpen kjøkkenløsning og stue/spisestue med utgang til terrasse. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og utsikt.

Underetasje / innredet utleiedel: entré/trappegang, stue/oppholdsrom, gang, 2 soverom, bad, 2 boder og åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenløsningen er et IKEA-kjøkken fra 2024 og er plassert i ene enden av stue/oppholdsrommet. En bod brukes i dag som vaskerom/bod med opplegg for vaskemaskin.

Det er innvendig forbindelse mellom etasjene via trappeløp, men det er etablert låsbar dør mellom etasjene. Eiendommen er registrert som enebolig og underetasjen er ikke godkjent som egen boenhet.

Standard og oppgraderinger

Alle vesentlige oppgraderinger er opplyst utført i 2024-2025. Kjøper må kontrollere opplysningene mot tilstandsrapport, egenerklæring, Boligmappa og eventuell dokumentasjon/samsvarserklæringer.

- Bad i hovedetasjen ferdigstilt i 2024.
- Bad i underetasjen ferdigstilt i 2025.
- Nytt IKEA-kjøkken i underetasjen fra 2024.
- Kjøkken i hoveddelen er oppgradert.
- Elektrisk anlegg er oppgradert med nye/oppgraderte sikringsskap. Dokumentasjon fra utførende elektrikere foreligger i Boligmappa ifølge selger.
- Selger opplyser at innvendige vann- og avløpsrør i boligen er skiftet/oppgradert fra betongplaten og opp. Dokumentasjon fra utførende rørlegger foreligger i Boligmappa.
- Hele boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap.
- Vinduer og ytterdører med 3-lags glass fra 2024.
- Alle yttervegger i bindingsverk er etterisolert.
- Nye gulv, vegger og himlinger i store deler av boligen.
- Ny peisovn i stue i 1. etasje fra 2024.
- Carport oppført i 2024 og ferdigstilt i 2025.

Tekniske installasjoner og byggemåte

- Enebolig fra 1980 med saltakkonstruksjon i tre.
- Tak tekket med pappshingel. Profilerte stålplater på takoverbyggd terrasse.
- Yttervegger i bindingsverk isolert med mineralull og kledd med trepanel.

- Grunnmur i Leca. Gulv på grunn i armert betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Elementpipe pusset og malt. Brannmur i teglstein. Rehab-/stålrør i pipe opplyst montert av tidligere eier.
- Vedovn i trappegang i underetasje og peisovn i stue i 1. etasje.
- Innvendige vann- og avløpsrør i boligen er opplyst skiftet/oppgradert fra betongplaten og opp. Hele boligen har rør-i-rør-system med fordelserskap. Utvendige vann- og avløpsledninger er omtalt separat i tilstandsrapporten.
- Vannstoppventil montert.
- 200 liters varmtvannsbereder fra 2024.
- 230V elektrisk anlegg med 2 sikringsskap og digitale strømmålere.
- Oppvarming: panelovner, vedfyring, varmekabler på bad, samt varmekabler i gang og soverom i underetasjen fra byggeår med oppgradert styring.

Garasje, carport og parkering

Eiendommen har dobbelgarasje på 46 m² BRA-e med to manuelle porter og egen dør. Garasjen er fra 1985 og har enkel standard iht. tilstandsrapporten. Det er i tillegg carport og romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Tomt og uteområde

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen, beplantning og flere uteplasser. Eiendommen har to romslige terrasser med gode bruksmuligheter, plass til utemøbler, grill og oppholdssoner. Uteområdet har gode solforhold og utsikt mot dalen og nærområdet.

Utleieforhold og inntektsprofil

Eiendommen er per i dag fullt utleid med dokumentert samlet leieinntekt på kr 264 000 per år ekskl. strøm. Boligen har vært utleid siden høsten 2025. Leieinntekten er fordelt på hoveddelen og underetasjen, som i dag leies ut hver for seg.

Begge deler har egne strømmålere. Dagens leieforhold kan etter nærmere avtale videreføres ved salg dersom kjøper ønsker dette. Dersom kjøper ønsker å benytte hele eller deler av boligen selv, må dette håndteres etter vilkårene i gjeldende leiekontrakter. Selger opplyser at det kan være mulig å avtale tidligere fraflytting for ett av leieforholdene. Øvrige vilkår følger leiekontraktene.

Årlig leieinntekt	kr 264 000 ekskl. strøm
Leieforhold	To separate leieforhold - hoveddel og underetasje leies ut hver for seg. Boligen har vært utleid siden høsten 2025.
Strøm	Egne strømmålere for hoveddel og underetasje
Brutto yield	ca. 6,97 % ved prisantydning kr 3 790 000
Leiekontrakter	Kan fremlegges til seriøse interessenter på forespørsel.

Det presiseres at underetasjen ikke er godkjent som egen boenhet. Eiendommen markedsføres derfor som enebolig med innredet utleiedel, ikke som tomannsbolig eller to godkjente boenheter.

Teknisk tilstand og vesentlige opplysninger

Tilstandsrapport

Oppdatert tilstandsrapport er datert 12.06.2026, med befaring 10.06.2026. Kjøper må lese komplett tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik, årsak, konsekvens og eventuelle anbefalte tiltak.

Følgende forhold er opplyst med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig: Taktekking.
- Utvendig: Nedløp og beslag.
- Utvendig: Veggkonstruksjon - blant annet manglende musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig: Utvendige trapper.
- Innvendig: Radon.
- Innvendig: Innvendige trapper.
- Tomteforhold: Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold: Terrengforhold.
- Tomteforhold: Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger er vurdert i tilstandsrapporten og må leses der. Dette er et eget TG2-punkt under tomteforhold.

Lovlighet, tegninger og bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tilstandsrapporten beskriver blant annet endringer i rombruk og planløsning, herunder stue med åpen kjøkkenløsning i underetasjen.

Eiendommen er registrert som enebolig. Underetasjen er ikke godkjent som egen boenhet. Kjøper må selv sette seg inn i godkjente tegninger, ferdigattest, kommunale opplysninger, tilstandsrapport og eventuell betydning av dagens bruk. Dersom kjøper ønsker bruksendring, oppdeling, seksjonering eller formell etablering av egen boenhet, må dette avklares med kommunen.

3D-visning og digital møblering

3D-visningen/Matterport er ikke oppdatert etter siste endringer. Etter at 3D-visningen ble laget, er det etablert kjøkkenløsning i stue/oppholdsrom i underetasjen, og det er satt inn låsbar dør mellom etasjene. 3D-visningen må derfor ses som illustrasjon av hovedutforming.

Enkelte bilder er digitalt møblert/stylet for å vise mulige møbleringsløsninger. Boligen selges slik den fremstår på visning og i henhold til tilstandsrapport og salgsdokumentasjon.

Offentlige forhold, regulering og dokumentasjon

Kommunale forhold

- Eiendommen gnr. 77, bnr. 294 er regulert av kommunedelplan for Nesbyen, vedtatt 13.08.2015, planident 00201201.
- Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser.
- Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som innbefatter eiendommen iht. eiendomsoppgaven.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Eiendommen ligger til offentlig vei.
- Det foreligger ferdigattest for bolig.
- Bolig byggemeldt 07.05.1979, tillatelse gitt 18.07.1979 i sak 455b/79.
- Garasje byggemeldt 16.04.1985, tillatelse gitt 14.05.1985 i sak 68/85.

Kommunale avgifter 2026

Eiendomsskatt	kr 7 040,00
Renovasjon bolig	kr 4 710,00 + mva
Vann abonnementsgebyr	Vektes etter forbruk, inntil 200 m ³ : kr 4 868,00 + mva
Vann forbruk	kr 53,00 per m ³ + mva
Kloakk abonnementsgebyr	Vektes etter forbruk, inntil 200 m ³ : kr 2 045,00 + mva
Kloakk forbruk	kr 24,00 per m ³ + mva
Feiegebyr pipe nr. 1	kr 95,00, feiing hvert 6. år
Branntilsyn	kr 174,12, tilsyn hvert 8. år
Restanser	Det foreligger pr. eiendomsoppgaven ingen restanser

Kommunale avgifter kan endres og vil kunne variere med forbruk og kommunale satser.

Kjøpsvilkår, overtakelse og forbehold

Overtakelse og oppgjør

Overtakelse etter nærmere avtale. Selger står selv for salget av boligen. Det formelle rundt kontrakt, tinglysing og oppgjør forutsettes håndtert av Proper eller annen avtalt oppgjørsleverandør.

Budgivning

Bud bør inngis skriftlig med tydelig pris, akseptfrist, finansieringsplan, ønsket overtakelse og eventuelle forbehold. Kjøper må sørge for at finansiering er avklart før bud inngis. Bud og aksept er bindende etter vanlige avtalerettslige regler.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle vedlegg nøye før bud inngis. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, bør kjøper kontakte selger, bygningssakkyndig, kommunen eller egen rådgiver før bud inngis.

Forbehold

Opplysninger i salgsoppgaven er gitt etter beste skjønn og basert på tilgjengelig dokumentasjon, oppdatert tilstandsrapport, kommunale opplysninger og selgers egne opplysninger. Areal, rombruk, teknisk tilstand, avgifter, lovlighet, utleiestatus og offentligrettslige forhold må kontrolleres mot komplett og oppdatert dokumentasjon.

Det tas forbehold om feil, mangler, endringer i offentlige avgifter/gebyrer og opplysninger som fremkommer i vedlegg eller offentlige registre. Denne salgsoppgaven erstatter ikke tilstandsrapport, egenerklæring eller kommunale dokumenter.

Dokumenter og vedlegg

Følgende dokumenter bør ligge ved salget eller gjøres tilgjengelig for interessenter. Vedleggene skal leses som del av salgsgrunnlaget før bud inngis.

- Oppdatert tilstandsrapport datert 12.06.2026.
- Oppdatert eiendomsoppgave fra Nesbyen kommune datert 04.06.2026.
- Matrikkelbrev.
- Kartutsnitt 1:500, 1:2000 og 1:10000.
- Byggesøknad bolig med tegninger og vedtak.
- Ferdigattest bolig.
- Byggesøknad garasje med tegning og vedtak.
- Kommunedelplan Nesbyen med bestemmelser/kartutsnitt.
- Tilsynsrapport.
- Egenerklæring.
- Dokumentasjon fra elektriker og rørlegger i Boligmappa.
- Leiekontrakter kan fremlegges til seriøse interessenter på forespørsel.
- Energiattest dersom tilgjengelig.

Dokumentasjonen fra Boligmappa bør eksporteres/lastes ned og legges ved eller fremvises til interessenter, særlig dokumentasjon for elektriske arbeider, rørleggerarbeid, samsvarserklæringer og arbeid utført på bad/våtrom.

Hakastadvegen 14 - salgsoppgave utarbeidet som informasjonsgrunnlag for privat salg.

Tilstandsrapport



Enebolig



Hakastadvegen 14, 3540 NESBYEN



NESBYEN kommune



gnr. 77, bnr. 294

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 12139-22587

Eiendomsverdi ref nr: OE1107

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Erik Øynebråten

Vår ref: Jan Erik
Øynebråten



Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
EIENDOMSMEGLER MNEF / INGENIØR / TAKSTMANN MNTF

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.

Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten

Uavhengig Takstingeniør

janerik@takstkonsulent.no

941 45 000



Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
Registrert medlem i Norsk Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra Moelven over to plan, oppført i 1980 og som er renoverert hovedsakelig innvendig i 2024/2025.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med pappshingel.
Profilerte plater i stål på takoverbygd terrasse.
Takrenner og nedløp i plast/pvc.
Feietrinn montert.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.
Vinduer i tre med 3 lags isolerglass.
Kompakte ytterdører i malt tre med glassfelt.
Balkongdør i malt tre med 3 lags isolerglass.
Overbygd inngangsparti/terasse underetasje ca 11 m2.
Terrasse/balkong totalt ca 27 m2, hvorav ca 12 m2 er takoverbygd, er oppført i tre.
Terrasse ca 44 m2 er oppført i tre.
Utvendig trapp i impregnert tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med fliser og laminatparkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Gulv på grunn i armert betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet. Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Elementpipe er pusset og malt. Brannmur i teglstein.
Vedovn i trappegang i underetasje.
Peisovn i stue 1 etasje (ny 2024).
Eier opplyser at tidligere eier har montert rehab-/stålrør innvendig i pipe.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige formpressede speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje renoverert i 2024 (det ble ikke skiftet gulvvarme) og ikke tatt i bruk.
Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med baderomspanel med flismønster. Sokkelfliser.
Himling er kledd med MDF panel.
Servantsseksjon med heldekkende servant samt speil med lys.
Servant, wc samt dusjhjørne.

Bad i 1 etasje renoverert i 2024.

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.
Servantsseksjon samt speil.
Servant, wc, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har gulv belagt med laminatparkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.

Kjøkkeninnredning i laminat/finerte plater med under- og overskap med malte profilerte dører/fronter.
Benkeplate i laminat Oppvaskkum i komposittmateriale.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.
Vannstopp-føler montert.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på bad.
Vannstoppventil montert.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegg/grunnmur.
200 liter varmtvannsbereder plassert i bad i 1 etasje.
230 volts elektrisk anlegg med 2 stk sikringsskap med automatsikringer. Digital strømmåler.
2 stk røykvarsler i underetasje.
1 stk brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse av drenering er ukjent.
Det er stedvis synlig at det er benyttet grunnmursplast.
Drenering skiftet på vestsiden av bygg i 2024.
Antatt fundamenter i armert betong.
Grunnmur i Leca.
Murt forstøtningsmur mot terreng under terrasse.
Tomten er skrånende sydvestvendt.
Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være i plast/pvc, Varmekabel på vannledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik fra byggemeldte tegninger bl.a er det bygget soverom i del av stue og vegger mellom kjøkken og stue er fjernet og en bod er innlemmet i bad i 1 etasje, og bod og hobbyrom i underetasje er bygget om til til hhv soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, videre er vegger mellom vindfang og entre fjernet, bad er nå en bod og vaskerom er nå bad.

Ferdigattest datert 20.02.1981.

Garasje

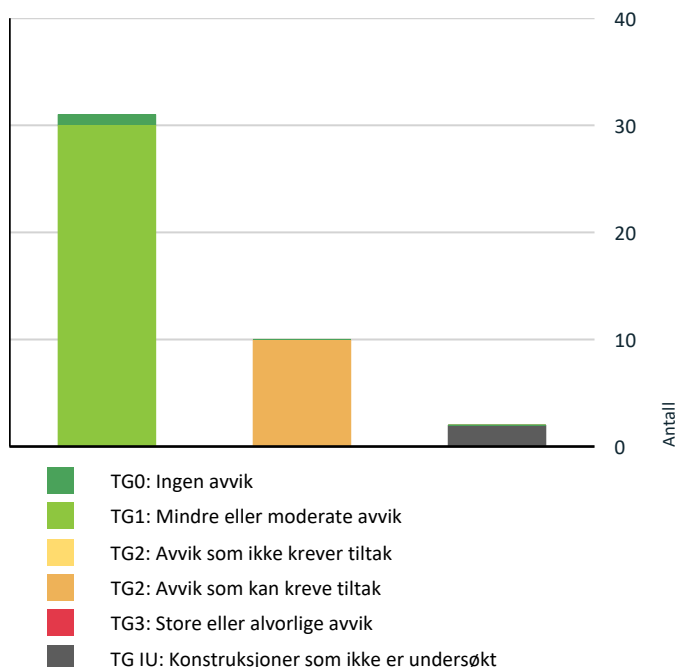
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er ikke fremlagt.

Byggeløyve datert 15.05.1985.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag/mandat å utarbeide tilstandsrapport med verditakst for bolig på eiendommen Hakastadvegen 14, gnr. 77 bnr. 294 i Nesbyen kommune, mht. salg av eiendommen.

Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglerne i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnbokskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav iht. forskrift. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Boligen er renovert innvendig og bindingsverksvegger er tilleggsisolert i 2024/2025.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med pappshingel.
Profilerte plater i stål på takoverbygd terrasse.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrerte litt mosedannelse på taktekke.
Registrerte att enkelte pappshingel har sprukket opp.
Registrerte bulker på stålplater og beslag over terrasse.
Registrerte slitasje og fuktskader på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast/pvc.
Feietrinn montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Registrerte skade på takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skadet takrenne/-nedløp bør skiftes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3 lags isolerglass.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Kompakte ytterdører i malt tre med glassfelt.
Balkongdør i malt tre med 3 lags isolerglass.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd inngangsparti/terasse underetasje ca 11 m2.
Terrasse/balkong totalt ca 27 m2, hvorav ca 12 m2 er takoverbygd, er oppført i tre.
Terrasse ca 44 m2 er oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lysåpning mellom lekter på rekkverk er tilfredstillende men det vil være enkelt for barn å klatre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montert kraftig overheng eller tildekking på innsiden for å sikre mot klatring.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnert tre.

Vurdering av avvik:

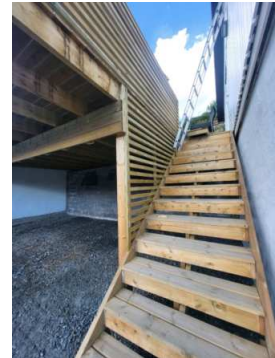
- Det er påvist andre avvik:

Trapp er ikke ferdigstilt, det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser og laminatparkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn i armert betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe er pusset og malt. Brannmur i teglstein.
Vedovn i trappegang i underetasje.
Peisovn i stue 1 etasje (ny 2024).
Eier opplyser at tidligere eier har montert rehab-/stålrør innvendig i pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da eier opplyser at alle vegger/grunnmur ble åpnet ved renovering og det var ikke tegn til fuktskader, det er utført lekting, isolering og kledning av vegger i 2024/2025.

Ved befaring ved forrige tilstandsrapport som ble utført august 2023 ble det foretatt hulltaking og måling med Protimeter MMS2, iflg. bruksanvisning er verdi opp til 17 (faktisk % fuktinnhold i tre) å betrakte som tørt og verdier fra 17 til 20 risikoverdier mens verdier over 20 er å betrakte som våt tilstand.

Måleresultat. August 2023: 15,7 bod og 13,6 i soverom.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

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

Registrerte generelt slitasje på trapp og rekkverk.

Registrerte knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige formpressede speildører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renover i 2024 (det ble ikke skiftet gulvvarme).

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med baderomspanel med flismønster. Sokkelfliser.

Himling er kledd med MDF panel.

Servantsseksjon med heldekkende servant samt speil med lys.

Servant, wc samt dusjhjørne.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover sjekkliste samt bilde av membran ved dørterskel fra utførende.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er belagt med baderomspanel med flismønster. Sokkelfliser.

Himling er kledd med MDF panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme (varmekabler fra byggeår).

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjhjørne.

Smøremembran med ukjent utførelse, iflg eier er membran ført opp på terskel bak gulvlist.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantsseksjon med heldekkende servant samt speil med lys.
Servant, wc samt dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.
Eier opplyser at alle vegger til bad ble åpnet i sin helhet da bad ble renoverert og det var ingen tegn til fuktskader. Bad er nyrenoverert og ikke tatt i bruk og hulltaking er derfor ikke utført.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renoverert i 2024.
Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.
Servantsseksjon samt speil.
Servant, wc, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjhjørne.
Smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantsseksjon samt speil.
Servant, wc, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.
Eier opplyser at alle vegger til bad ble åpnet i sin helhet da bad ble renoverert og det var ingen tegn til fuktskader. Bad er nyrenoverert og ble tatt i bruk i oktober 2024 og hulltaking er derfor ikke utført.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har gulv belagt med laminatparkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Kjøkkeninnredning i laminat/finerte plater med under- og overskap med glatte dører/fronter.
Benkeplate i laminat. Oppvaskum i rustfritt stål.
Integreerte hvitevarer; komfyrtopp og stekeovn.



UNDERETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har gulv belagt med laminatparkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Kjøkkeninnredning i laminat/finerte plater med under- og overskap med malte profilerte dører/fronter.
Benkeplate i laminat Oppvaskum i komposittmateriale.
Integreerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.
Vannstopp-føler montert.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

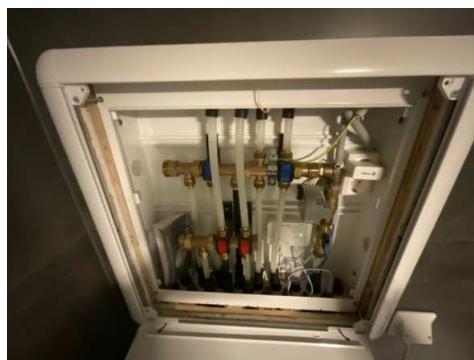
Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på bad.

Vannstoppventil montert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsledninger i plast/pvc.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved lufterventiler i yttervegg/grunnmur.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i en bod i underetasje.
NB! Rommet er ikke etablert jmf krav til våtrom.

Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereder plassert i bad i 1 etasje.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

230 volts elektrisk anlegg med 2 stk sikringsskap med automatsikringer. Digital strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024 Renover i 2024/2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra Krøderen Elektro datert 16.09.2024 vedr rehabilitering av bolig, samt fra Hadding Elektro AS datert 15.05.2025 ved totalrenovering av u etasje.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

2 stk røykvarsler i underetasje.
1 stk brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ukjent.
Det er stedvis synlig at det er benyttet grunnmursplast.
Drenering skiftet på vestsiden av bygg i 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Registrerte at det ikke er montert toppliste som er pusset inn på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montert toppliste som pusses inn, eventuell annen tilstrekkelig løsning for å unngå at det eventuelt kommer inn vann bak grunnmursplast og som kan medføre fuktskader.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Antatt fundamenter i armert betong.
Grunnmur i Leca.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murt forstøtningsmur mot terreng under terrasse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende sydvestvendt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte at terreng stedvis faller inn mot grunnmur på bakside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrigerings av terreng anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være i plast/pvc,

Varmekabel på vannledning.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Takstmann er ikke VVS fagmann.

Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Iflg eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Dobbeltgarasje er oppført på fundamenter/gulv på grunn i armert betong. Grunnmur mot terreng i Leca som er pusset. Yttervegger er oppført i bindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Saltakkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp i plast/pvc.

Boddør i tre. 2 stk vippeporter i tre.

Elektrisitet innlagt. Fast armaturbelysning.

Montert trekkerør for mulighet for å montere elbil-lader.

Kommentar:

Registrerte fuktmerker og saltutslag på betonggulv og nedre del av grunnmur.

Registrerte slitasje på porter. Porter tetter ikke helt mot gulv.

Registrerte skader på takrenner og nedløp.

Registrerte at enkelte pappshingel har begynt å løsne i underkant.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/161 m²

Enebolig: Vindfang, Hall, 2 Gang, 2 Soverom,
Vaskerom, Bod, 2 Kjøkken, Trapperom, Bad, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Blingsmovegen 45 ,3540 NESBYEN 140 m² 1978 3 sov	09-02-2023	3 600 000	3 600 000		3 600 000	25 714
2 Hakastadvegen 10 ,3540 NESBYEN 174 m² 1976 3 sov	22-08-2023	3 750 000	3 600 000		3 600 000	20 690
3 Rådyrfaret 5 ,3540 NESBYEN 140 m² 1979 3 sov	04-08-2024	2 900 000	2 850 000		2 850 000	20 357
4 Tøllemovegen 9B ,3540 NESBYEN 144 m² 1991 4 sov	18-02-2024	2 850 000	2 750 000		2 750 000	19 097
5 Hakastadvegen 4B ,3540 NESBYEN 136 m² 1974 3 sov	17-06-2021	2 100 000	2 100 000		2 100 000	15 441

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	34 221
Forsikring	Kr.	6 917
Vedlikehold	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 220 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

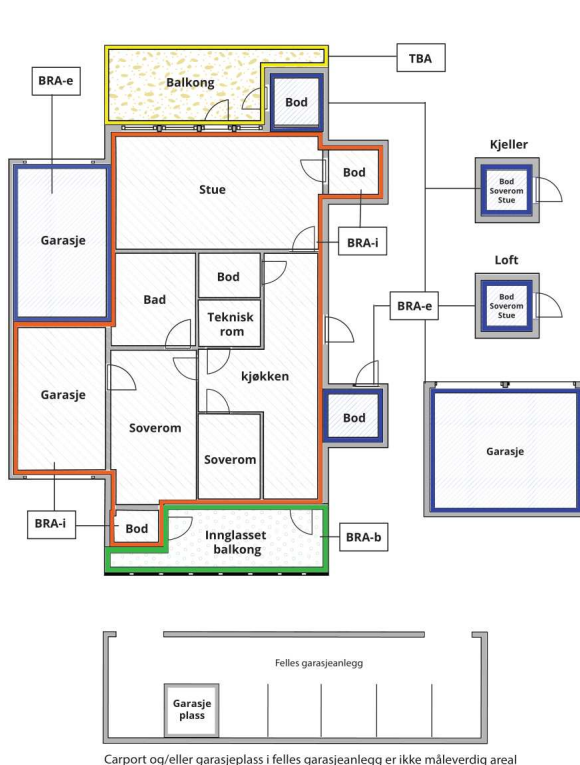
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	74			74	11
1. Etasje	87			87	71
SUM	161				82
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entre/trappegang, stue, gang, 2 soverom, bad, 2 boder, åpen kjøkkenløsning		
1. Etasje	Trappeløp, gang, 3 soverom, bad, åpen kjøkkenløsning, stue/spisestue		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger bl.a er det bygget soverom i del av stue og vegger mellom kjøkken og stue er fjernet og en bod er innlemmet i bad i 1 etasje, og bod og hobbyrom i underetasje er bygget om til til hhv soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, videre er vegger mellom vindfang og entre fjernet, bad er nå en bod og vaskerom er nå bad.
Ferdigattest datert 20.02.1981.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er renovert innvendig i 2024/2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Dobbeltgarasje	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest er ikke fremlagt.
Byggeløyve datert 15.05.1985.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div utbedringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	8
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør
19.5.2025	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør
	Ove Raaen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	77	294		0	949.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hakastadvegen 14

Hjemmelshaver

Raaen Ove

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig veg.

Tilknytning vann

Tilkoplet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	04.06.2025	
3	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OE1107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
77	294				
Adresse	Hakastadvegen 14		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen	2024	
Postnr.	3540 Nesbyen		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Raaen	Fornavn	Ove
Ny adresse	Fuglestigen 10	E-post	ove.raaen@outlook.com
		Tel. priv.	99261411
Postnr.	3540	Sted	Nesbyen
		Mobil	47763622

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Totalrenovert bad i 1etg og u.egt
Murermester Markussen as
Bakkerud as

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Murermester Markussen as
Bakkerud as

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☒ JaHvis ja, beskriv: **Uavhengi kontroll Bakkerud**

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bademiljø Gol

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: sprekk i pipe. tidligere eier har fått montert rehab/stålrør pipe

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: sprekk i betongplate. gulv er avrettet

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bytter alle vinduer og ytterdører.
T.Haugo

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Alt fra tilførselskabel inn i boliger er byttet ut til dagens standar.

Krødereren elektro

Hadding elektro

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? 2024/2025

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Ble gjort samtidig med oppgraderinger

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ny drenerings papp på bolig side mot garasje etter utgraving, samt ny drenrør og takrennerør under bakken.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport i 2023. Boligen er venstenlig oppgradert siden denne ble tatt.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Boligen er totalrenovert innvendig samt byttet alle glass og utvindige dører.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Støttemur, carport/terasse mellom bolig og garasje

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: 2024/2025

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Alt fra tilførselskabel inn i boliger er byttet ut til dagens standar.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ble gjort samtidig med oppgraderinger

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato



Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....



Nesbyen kommune

Ove Raaen

Fuglestigen 10
3540 Nesbyen

Deres ref

Vår ref
2025/906-3

Dato
04.06.2026

77/294, Hakastadvegen 14 - eiendomsoppgave - oppdatert

Hjemmelshaver: Ove Raaen

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 02.06.26.

Eiendommens areal: 949,4 m²

Reguleringsforhold:

Eiendom gbnr 77/294, *Hakastadvegen 14*, er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som innbefatter aktuelle eiendom.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til offentlig veg.

Det foreligger ferdigattest for bolig.

Bolig er byggemeldt 07.05.1979

Tillatelse er gitt den 18.07.1979 i sak 455b/79

Garasje er byggemeldt 16.04.1985

Tillatelse er gitt den 14.05.1985 i sak 68/85

Følgende vedlegges:

Kartutsnitt 1:500, 1:2000 og 1:10000

Matrikkelbrev

Byggesøknad bolig m/ tegninger og vedtak

Ferdigattest bolig

Byggesøknad garasje m/ tegning og vedtak

Kommunedelplan Nesbyen med bestemmelser

Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt:	kr 7.040,00
Renovasjon bolig:	kr 4.710,00 + mva
Vannavgift, abonnementsgebyr: vektet etter forbruk, inntil 200m ³	kr 4.868,00 + mva
Vannavgift, forbruksgebyr: kr 53,00 pr. m ³ + mva	
Kloakkavgift, abonnementsgebyr: vektet etter forbruk, inntil 200m ³	kr 2.045,00 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr: kr 24,00 pr. m ³ + mva	
Feiegebyr pipe nr 1: (feiing hvert 6. år)	kr 95,00
Branntilsyn: (tilsyn hvert 8. år)	kr 174,12

Det foreligger pr. i dag ingen restanser.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

Nesbyen kommune gjør videre oppmerksom på at radongass fra grunnen kan være et problem i kommunen. For alle nye boliger blir det anbefalt å legge til rette for å hindre radongass fra grunnen å trenge inn i boligen. Det foreligger en god del radonmålinger i bygg i kommunen. Kommunen kan ikke opplyse om enkeltresultater, men gi en generell orientering om det kan påregnes slike problemer. Der det er målt radon i eksisterende bygg vil det kun være eier av bygget som kan opplyse om slike forhold.

Opplysninger er gitt etter de dokumenter som pr. dags dato finnes i våre arkiver med direktebetydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer/reguleringer. (Gebyr på kr. 3.545,- blir ikke ettersendt)

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 294

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.04.2025 kl. 08:20
Produsert av: Jan Børre Øien
Attestert av: Nesbyen kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: OLSGAARD TOMT 28
Etableringsdato: 06.01.1999
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 77 / 294	949,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			RAAEN OVE			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6715119	506954		949,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3322 - 77/294		
		Omnummerert fra:	3040 - 77/294		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3040 - 77/294		
		Omnummerert fra:	0616 - 77/294		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	18.05.1999				
Grunneiendom fra feste			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	0616 - 77/1/51	0
			Mottaker	0616 - 77/294	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.01.1999				JBØ
Kart- og delingsforretning	M 11-48		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	0616 - 77/1	-949,8
			Mottaker	0616 - 77/294	949,8

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Hakastadvegen	1014	14		Grunnkrets 0109 Nesbyen øst Briskebyen-Dalen	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 1 Nes	
			6715116	506957	Kirkesokn: 04080201 Nes	
					Postnr.område: 3540 NESBYEN	
					Tettsted: 2051 Nesbyen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

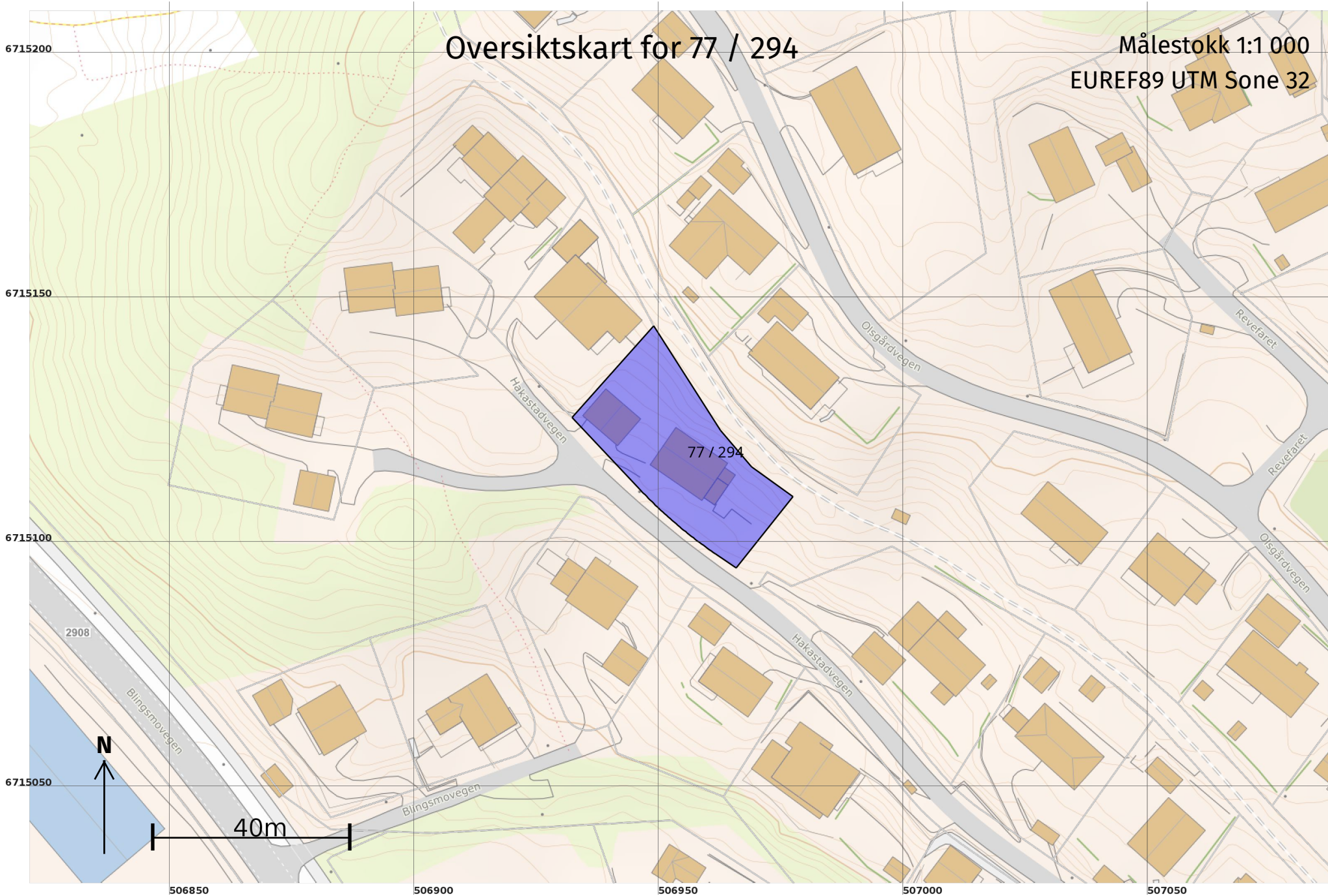
Bygningsnr:	7 915 616	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.06.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	29.06.1985
	Nord: 6715127 Øst: 506943	Bruksareal totalt:	46			Tatt i bruk:	30.08.1985
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

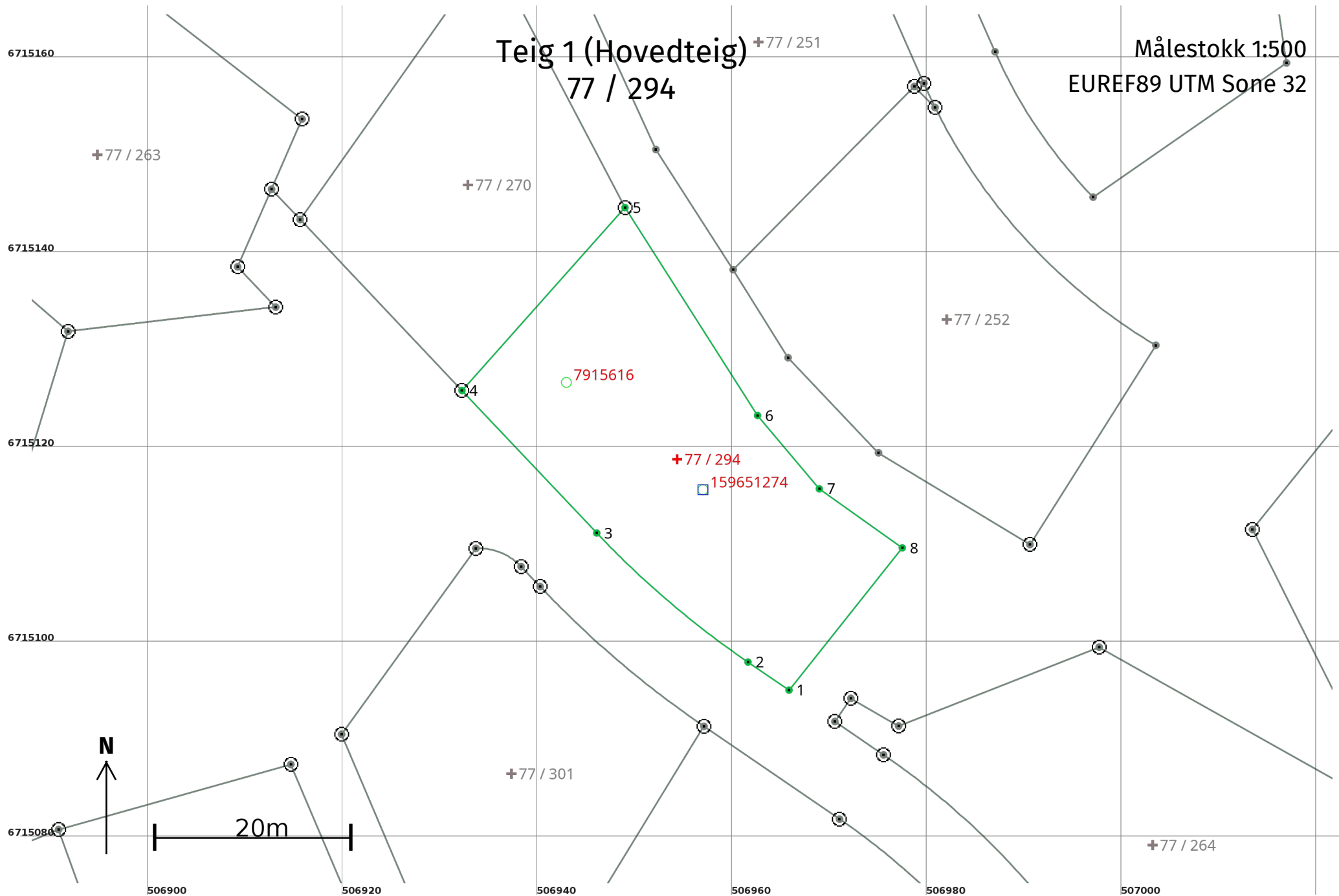
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	77/294

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ANDERSEN BERNT		HAKASTADVEIEN 14 3540 NESBYEN

Bygningsnr:	159 651 274	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	159	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6715116 Øst: 506957	Bruksareal totalt:	159	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	1	82	0	82	0	0	0	0	0			
U01	0	77	0	77	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1014 Hakastadvegen 14			H0101		Bolig		0	0		0	0	77/294





Areal og koordinater

Areal: 949,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

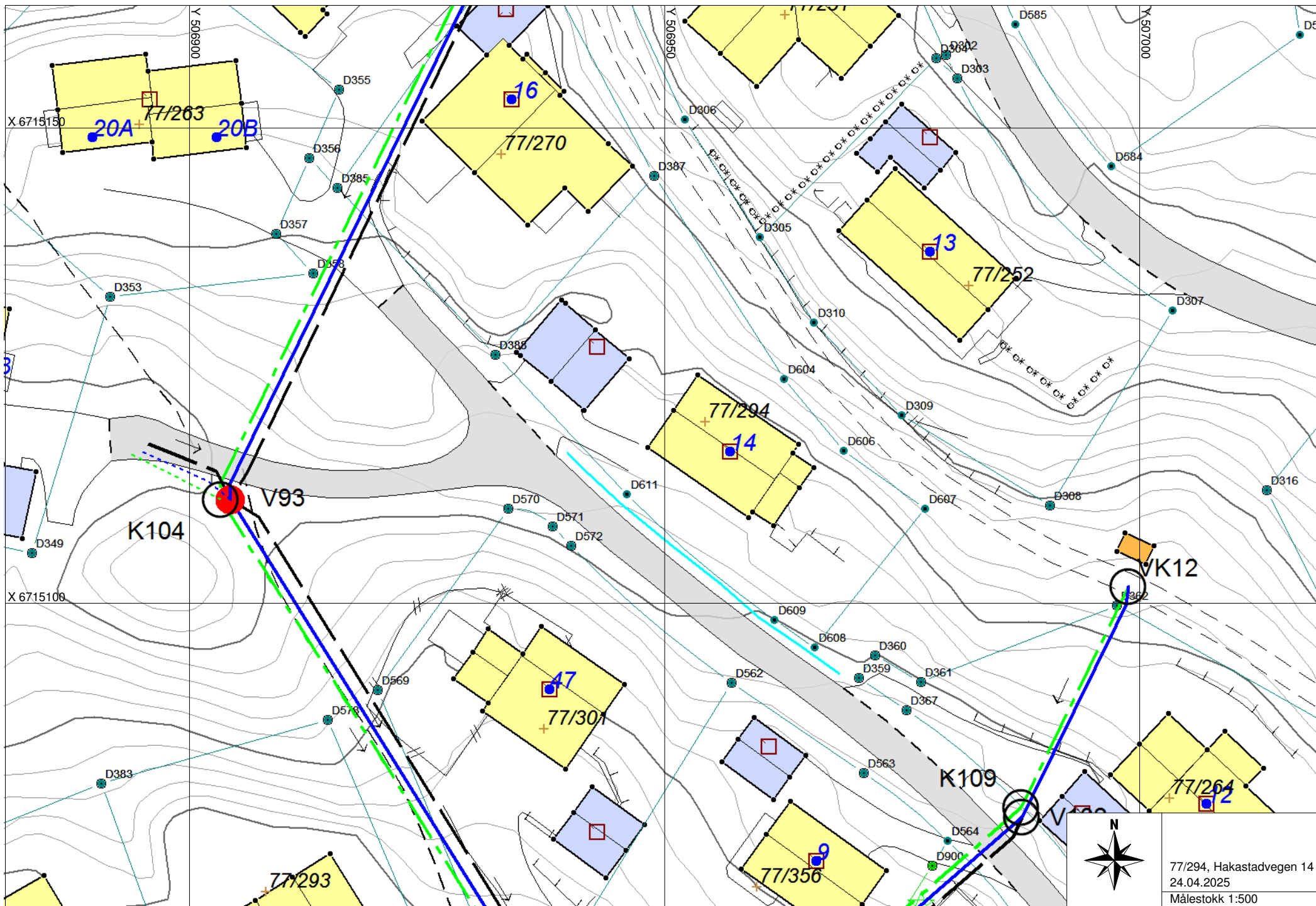
Nord: 6715119

Øst: 506954

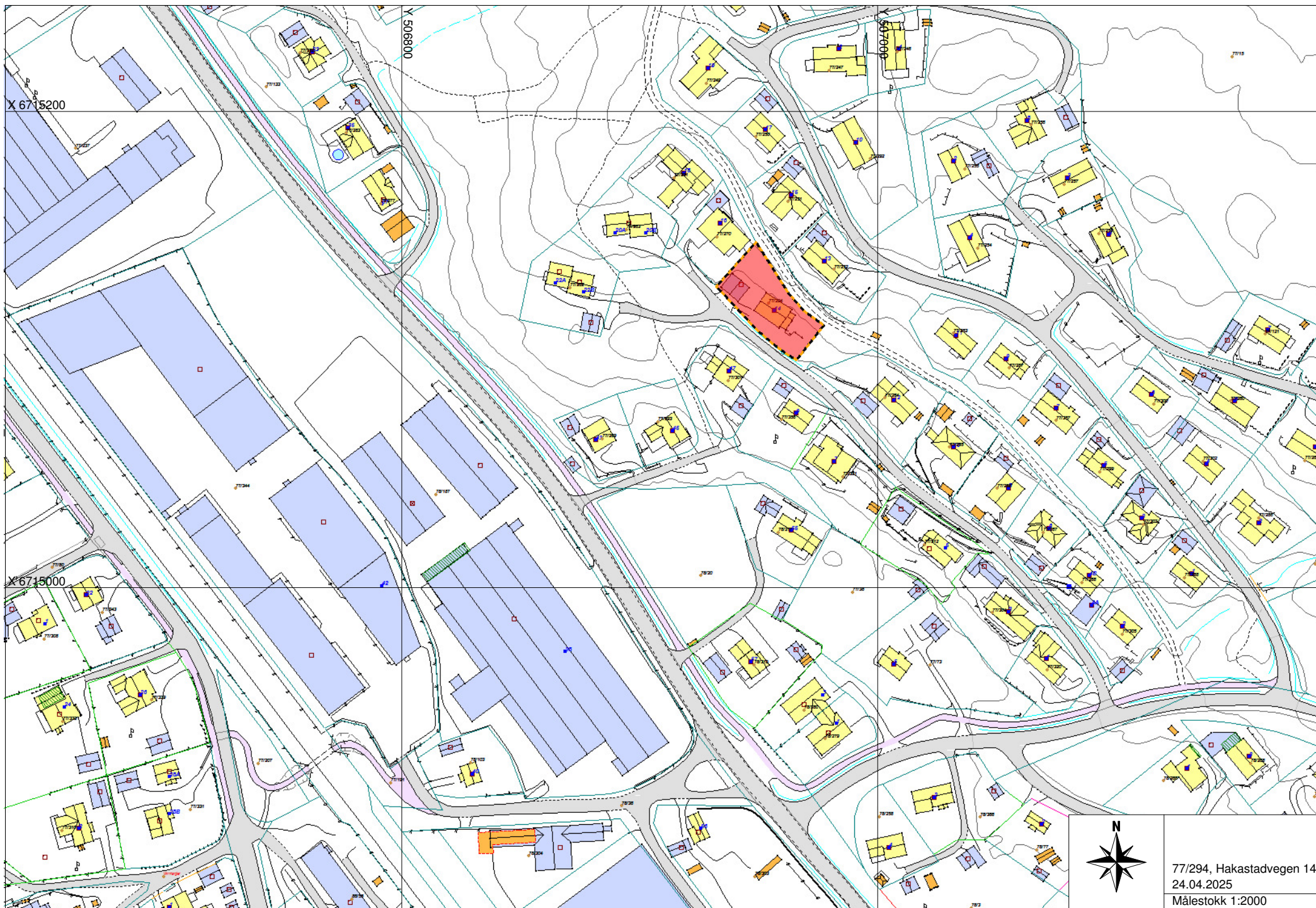
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6715095,42	506965,85	5,10	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	6715098,30	506961,64	20,44	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	95,96
3	6715111,54	506946,12	20,12	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
4	6715126,16	506932,29	25,14	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6715144,93	506949,02	25,30	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6715123,60	506962,62	9,84	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	6715116,07	506968,96	10,44	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	6715110,02	506977,47	18,66	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



77/294, Hakastadvegen 14
24.04.2025
Målestokk 1:500



77/294, Hakastadvegen 14
24.04.2025
Målestokk 1:2000

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>22°</u> Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☒ Fabrikkfremstilte seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u>A/S Moelven Brug, Moelven Seksjonshus</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☒ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☒ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) <u>Joga</u> ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55 F.kap. 55:41	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55:522	Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		

Sem & Stenersen A/S, Oslo, 4-75, Nr. 5062X.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969. Til bygningsrådet i <u>Nes Komm</u>		NES KOMMUN. KTR. 14/5 1979 J.NR. <u>K</u> ARK. <u>B.7A</u> SAKS. <u>Moelven</u>			
Byggeplass (adresse) <u>Tomt nr. 28 Dalerfeltet</u>		Matr.nr. <u>77</u>	G.nr. <u>1</u>	B.nr. <u>28</u>	Parsell nr.
Eier/Fester av tomt <u>Bernt Andersen, Moelven</u>		Adresse <u>3540 Nesbyen</u>		Telefon	
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.					
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) _____				Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____				
F.kap. 14 Bl. § 94.3 F.kap. 51 og 52	Vedlegg til søknaden ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): <u>Generell beskrivelse for Moelven seksjonshus.</u>				GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN Nesbyen, den <u>14.2.79</u> Nr. <u>4556</u> <u>[Signature]</u> bygningssjef/etter fullm.
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt				
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført. <u>Nesbyen</u> den <u>7.1.5</u> 19<u>79</u> Sted <u>Bernt Andersen</u> Byggherrens underskrift Adresse _____ Telefon _____ _____ Anmelders underskrift Adresse _____ Telefon _____					

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense _____ m Til midte av vei _____ m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt _____ m ☒ Minsteavstandene er må iatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>72</u> m ² Sum bebygget grunnareal <u>72</u> m ² Antall etasjer <u>2</u> Antall leiligheter <u>1</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse _____ m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.	
Bl. § 66.2	Kloakkavløp tilknyttes ☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☒ vannklosett ☐ Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate ☒ romhøyde ☒ romvolum ☒ bodareal	
F.kap. 56	☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☒ annet (beskriv) <u>Stein- morene</u>	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgjøft ☒ rør	
F.kap. 45:2	Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng	
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering ☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv) _____	

2

F.kap. 42:4 F.kap.31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☒ Betong ☐ Betongblokk <u>leca</u> ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☒ Annet (beskriv) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☒ Fabrikkfremstilte seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u>A/S Moelven Brug, Moelven Seksjonshus</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☒ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☒ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☒ Fabrikkfremstilte seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u>A/S Moelven Brug, Moelven Seksjonshus</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☒ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

3

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc.																
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse ☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)																
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.																
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	<table><tr><td>☐ Ovns-fyring</td><td>☐ Elektrisk oppvarming</td><td>Type</td><td>☐ Peis</td></tr><tr><td>☐ Sentralvarmeanlegg</td><td>☐ Ildsted med flytende brensel</td><td>☐ Tank for flytende brensel</td><td></td></tr><tr><td colspan="3"></td><td>☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td>Annet</td></tr></table>	☐ Ovns-fyring	☐ Elektrisk oppvarming	Type	☐ Peis	☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel					☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene				Annet
☐ Ovns-fyring	☐ Elektrisk oppvarming	Type	☐ Peis														
☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel															
			☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene														
			Annet														
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trebygning For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.																
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg																
30. Tilleggsopplysninger																	
31. Underskrifter	Noskeyen den 16/4-1985 Bernt Andersen Byggherrens underskrift Anmelders underskrift																

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

NES KOMM.ING. KTR.
22/4 1985
J.NR. 210 ARK.
SAKSB. Larsen

Til bygningsrådet i:

Arbeidssted

Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. paresellnr

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)

Adresse

Tlf.

36791 Bernf Andersen

Hakkestadveien 14

Byggherre (navn)

Adresse

Tlf.

Anmelder (navn)

Adresse

Tlf.

1. Arbeidet art
(L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art
(L §§ 70 - 86)

☐ Boligbygg ☐ Kontor-/ forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden
(L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad
(L. § 7)

Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Regulerings-plan

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
med/uten anmerkninger
Neskeyen, den 14/5-85 jr. nr. 68
formann/etter fullm.

5. Minste avstander
(L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: 0 m

Til veimidte: m

Til annen bygning på samme eiendom: 8 m

☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Går det høyspent kraft-linje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei

6. Bebyggelsen
(L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)

Bebygd grunnflate: 48m²

Eldre bygg m² Nybygg m² I alt 48 m²

Brutto gulvflate: m² m² m²

Eldre bygg m² Nybygg m² I alt m²

Antall etasjer Antall leiligheter Tomteareal m²

Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr

7. Innretning
(F. kap. 31, 56)

På tegningen er anført: ☐ Romareal ☐ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert ☐ i samsvar med Justisdepts. krav

Vedlagt godkjennelse Fra

BYGGETOMTA

8. Regulerings. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomta i regulert område? ☐ Ja ☐ Nei		Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☐ Nei	
	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasje plassering (også fremtidig)			
9. Atkomst (L. § 66)	a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)		Foreligger vegsjeffens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	
	b. ☐ Tomta har atkomst til kommunal veg			
	c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg		Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet?		☐ Ja ☐ Nei	
10. Vann (L. § 65)	Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen / felles brønn ☐ Sистерne			Annet
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei			☐ Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg		☐ Vannklosett skal installeres	
	Annen ordning		Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag	
12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☐ Grus/sand		Annet	
	Antall rader		Rørdiameter	
	Drenering ved: ☐ Rør		☐ Kultgrøft ☐ Selv-drenering	
	Drensvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☐ Terreng		Overvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☐ Terreng	

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk. type
	Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner	
	☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)	
	Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)					
	☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner				Fabrikk, type	
	Dokumentasjon				Henv.	
	☐ Angitt på tegninger	☐ Eget bilag nr.	☐ Jfr. statlige byggebestem.			
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)					
	☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner				Fabrikk, type	
	Dokumentasjon				Henv.	
	☐ Angitt på tegninger	☐ Eget bilag nr.	☐ Jfr. statlige byggebestem.			
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner					
	☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner				Fabrikk, type	
	Dokumentasjon				Henv.	
	☐ Angitt på tegninger	☐ Eget bilag nr.	☐ Jfr. statlige byggebestem.			
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims					
21. Oppbygg over tak	Tekning ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skiifer ☐ Metall-plater Annet					
	☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner				Fabrikk, type	
	Taket, loftets ventilasjon m.v.					
	Dokumentasjon				Henv.	
	☐ Angitt på tegninger	☐ Eget bilag nr.	☐ Jfr. statlige byggebestem.			
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.					
	Dokumentasjon				Henv.	
	☐ Angitt på tegninger	☐ Eget bilag nr.	☐ Jfr. statlige byggebestem.			
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.					
	Dokumentasjon				Henv.	
	☐ Angitt på tegninger	☐ Eget bilag nr.	☐ Jfr. statlige byggebestem.			

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nes	Nes bygningsråd	Nes kommunehus	14/5-85

Sak nr.
68/85

Bernt Andersen, 3540 Nesbyen, søknad om oppføring av garasje på gnr. 77/1/51 i Dalen I.

Søknaden er mottatt 22/4-85. Naobene er varslet.

Det søkes om oppføring av en dobbeltgarasje med grunnflate på 48 m². Garasjen er tenkt oppført helt i nabogrense mot nord-vest, og blir delvis liggende under bakken. Tomta er tidligere utgravd. Erklæring fra nabo foreligger.

Bygningssjefens innstilling:

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

1. Gjeldende regler i bygningslov og byggeforskrifter må følges.
2. Garasjen skal plasseres av teknisk etat.
3. Eventuelle vegger under terreng må mures eller støpes.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Saksbehandler: G. Lagmandokk

Signi

Rett utskrift

Nesbyen 15/5-85

Anne Jervell Haraldseth
Anne Jervell Haraldseth

Utskrift sendt til



Hallingdal brann- og redningsteneste iks

FAUN GRUPPEN AS
Postboks 6350 Etterstad
0604 OSLO

11.01.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Hakastadvegen 14-H0101

Gårds- og bruksnr: 3040-77/294

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn hos deg 11.01.2023. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen (30 dager), som beskriver:

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding på avvik kan sendes på følgende måter:

- Digital tilbakemelding via Min Eiendom: <https://eierinfo.no/073c68ab-0bcb-4596-90f6-6f3e09192917>
- e-post til: margrethe.kubaty@hbr.no
- brevpost til: Hallingdal brann- og redningsteneste iks, Torpomoen 27, 3579 Torpo

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må rette 1:

1. Feil/mangler vedrørende sotluke/feieluke

Dato: 11.01.2023

Frist: 10.02.2023

Gjelder: Røykløp - Plassering: -

Saksbehandler: Margrethe Kubaty

Beskrivelse: Sotluke mangler lås.

Hva skjer dersom du ikke gir oss tilbakemelding innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Har du fått en eller flere anmerkinger, er det eiers plikt at disse også utbedres. Selv om det ikke kreves tilbakemelding på disse.

Antall 0:

Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Antall andre forhold 0:

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Margrethe Kubaty på telefon 46842629 eller på e-post til margrethe.kubaty@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS