Nabolagsprofil

Bøgarden 3

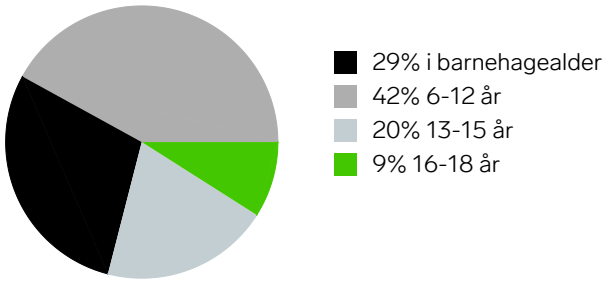
Offentlig transport

Øvre Nyland Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.3 km
Odda busstasjon Totalt 11 ulike linjer	11 min 0.9 km

Skoler

Odda barneskole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Odda ungdomsskole (8-10 kl.) 203 elever, 10 klasser	15 min 1.1 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km

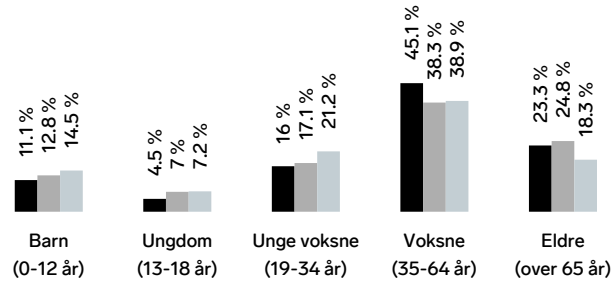
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nyland-bygdab...	290	238
Kommune: Ullensvang	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hestavoll barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 0.7 km
Rabben barnehage (1-5 år) 74 barn	15 min 1.2 km
Eidesåsen friluftsbarnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

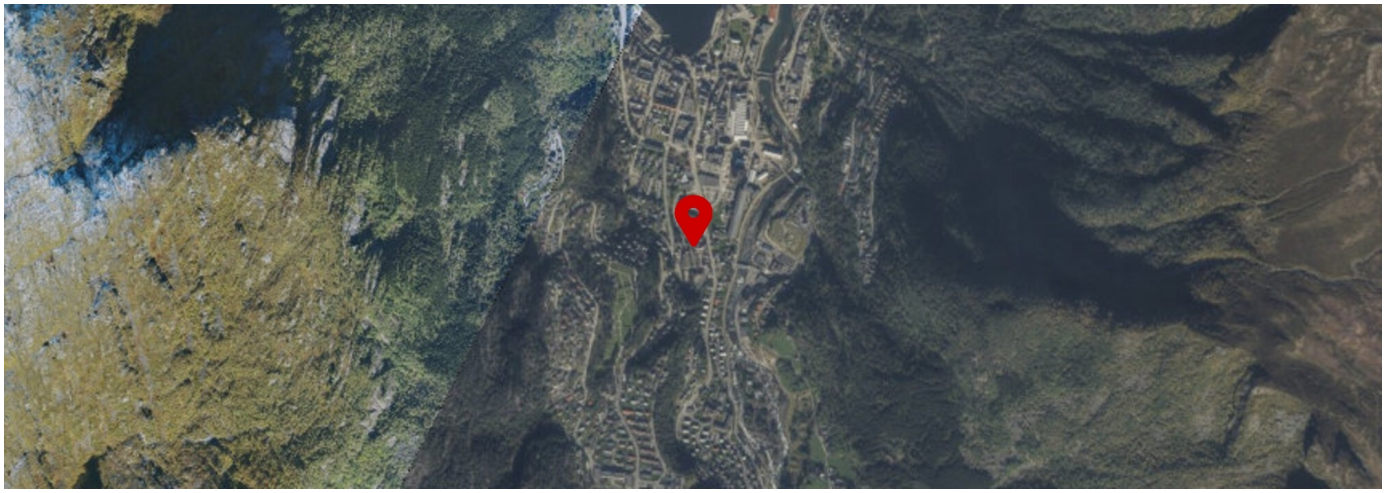
Rema 1000 Smelteverket	3 min
Bunnpris Odda Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

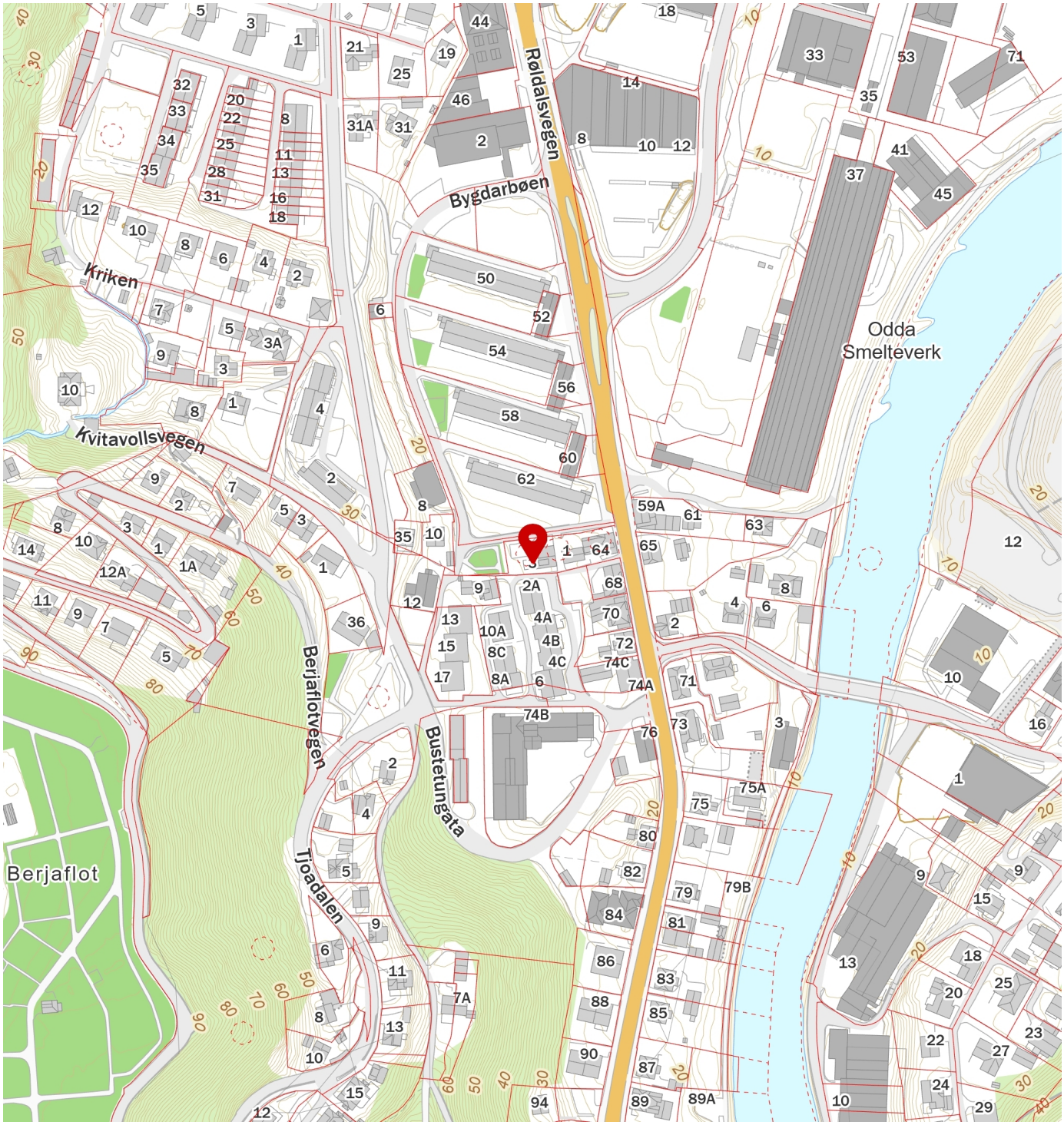
Sport

Bygda ballplass Ballspill	7 min 0.5 km
Odda folkeskole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
MOVA Odda	8 min
Odda Treningsenter	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere seksjoner

Bøgarden 3, 5750 ODDA

ULLENSVANG kommune

gnr. 60,60, bnr. 41,41, snr. 1,3

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 330 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22210-1334 **Referansenummer:** FI6595

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Handegard

HARDINGTAKST

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.

Hardingtakst AS

• Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

BELIGGENHET:
Denne eiendommen har en sentral beliggenhet i Odda. Vendt mot sør med utsikt over nærområde. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse og næringseiendommer.
I sentrum er det barnehager, grunnskole og videregående skole, samt flere dagligvarebutikker og spisesteder.

Området byr på et bredt utvalg av fritidsaktiviteter og attraksjoner, inkludert idrettsanlegg, svømmehall og badeplasser ved Sandvinvatnet og fjorden. Det finnes mange turmuligheter, fra nærliggende stier til krevende fjellturer som Trolltunga.

Buerbreen i Folgefonna nasjonalpark er et populært turmål like ved Odda, og naturperler som Låtefoss ligger en kort kjøretur unna. Vinterstid finnes det langrennsløyper på Seljestad og et alpintilbud i Røldal Skisenter. Kjøretiden med bil til Røldal er ca. 35 minutter, til Voss ca. 1 time og 30 minutter, til Haugesund ca. 2 timer, og til Bergen ca. 2 timer og 30 minutter.

TOMT:
Det er plass til flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, beplantning og hage med plen.

BEBYGGELSEN:
Eiendommen er bebygget med et boligbygg med to seksjoner. Det er i dag tre boenheter i bygget. Det foreligger ikke plantegninger av bygningen.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over fire plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger er oppført i betong/murkonstruksjon, utvendig med pusset/malt overflate. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig fremstår våtrom, kjøkken og innvendige overflater som delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard. I loftsetasje mot øst gjenstår det arbeider på innredningen.

OPPVARMING:
Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
Pipe med ildsted i stuer.
Ellers er det elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Det er vannrør av kobber og plast i "rør-i-rør" system.
Avløpsrør av soil og plast.
Sikringsskap med skru- og automatsikring.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Bad i andre etasje mot vest er oppgradert i 2008.
- Utskiftning av takvinduer i 2015.
- I andre etasje del mot vest er alle veggoverflater nye i 2017.
- Utskiftning av vindu og altandør i første etasje i 2023.
- Utskiftning av vinduer og altandør i andre etasje i del mot vest.
- Vedovn er skiftet etter byggeår, ukjent årstall.
- Skiftet sikringsskap i alle tre boenheter.
- Innredning på kjøkken i andre etasje mot vest er skiftet.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/ oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

FASILITETER / KVALITETER:
- Sentral beliggenhet
- Opparbeidet uteplass/uteområde
- Fremstår som godt vedlikeholdt utvendig.
- Bolig med potensial
- Parkering på egen tomt
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Mulighet for utleie
- God oppbevaring / lagringsplass
- Innvendig boder

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	330 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	330 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

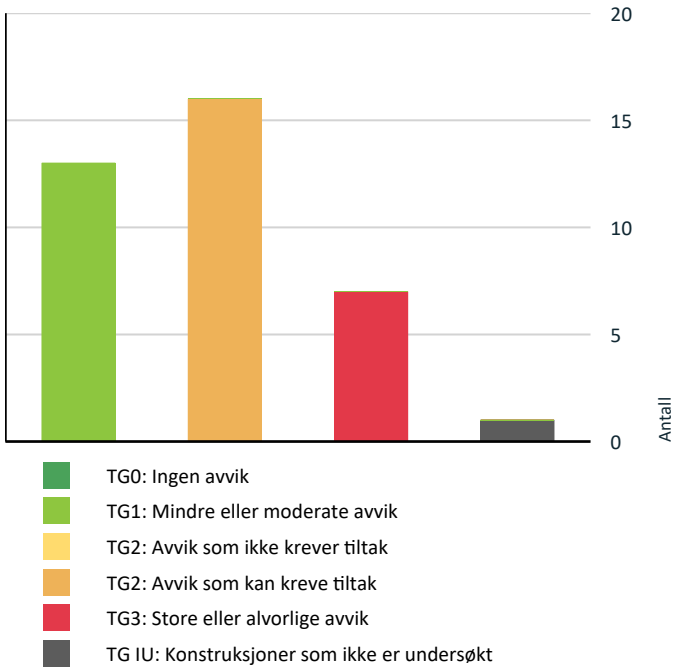
Boligbygg med flere seksjoner

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

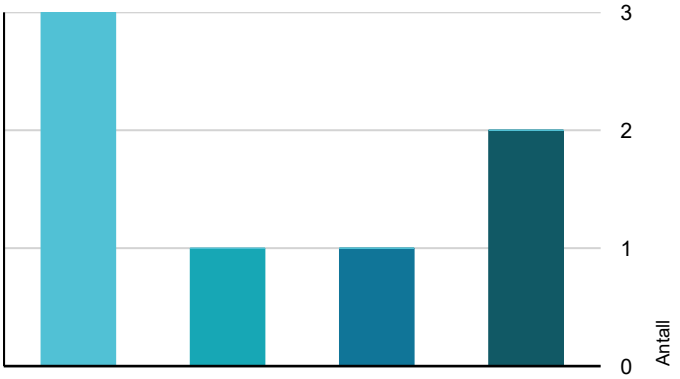
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen. Rapporten følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler og rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om årstall, utskiftinger og fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til eiendommen, er basert på informasjon gitt av eier, oppdragsgiver eller tilstedeværende, med mindre annet er spesifisert. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen.

Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere seksjoner

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank øst	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje øst > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje vest > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Snøfanger** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater Loftsetasje øst** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank vest** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje vest > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje øst > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje vest > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje vest > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE SEKSJONER



Byggeår
1957

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller og asfaltpapp.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig både innvendig og utvendig fra de delene av taket som er blitt kontrollert.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.
Normal levetid for papp/pvc-duk elr. Tilsvarende er 15 til 35 år.

Skifertak kan vare svært lenge, men levetiden avhenger av hvor steinen kommer fra. Det er som regel undertaket som svikter først, eller svake punkt som mønesteiner festet med spiker uten beskyttelse. Her kan vann trenge inn i spikerhullene over tid og føre til råte.

Overganger og vinkler, som ved takopplett, er også utsatte områder. Tidligere brukte man små blikkplater som tetting, mens man i dag benytter heldekkende beslag (skotrenner) bak kledning og skifer for bedre beskyttelse mot regn og fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser deler av taktekkingen.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål. Skiftet etter byggeår i følge eier.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje.
Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå.
Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering".
Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

TG 2 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i betong/murkonstruksjon og trekonstruksjon.
Utvendig med pusset/malt overflate og bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

Den utvendige fasaden på takopplett har fått slitasje etter værpåkjenning, med behov for vedlikehold for å unngå fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser deler av bordkledning på takopplett med vedlikeholdsbehov.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

TG 3 Vinduer og ytterdører

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er fukt- og råteskader i vindu i stue og loftsetasje mot øst, som medfører behov for utskifting.

Basert på alder og tilstand bør det påregnes utskifting av boligens eldre vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser vindu i loftsetasje med behov for utskiftning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.
- Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis råteskader i trevirke på terrasseplatting, lokal utskifting bør foretas.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

TG 2 Overflater Loftsetasje øst

Overflatene i denne delen fremstår som uferdige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjenstående arbeid på overflatene i denne delen av boligen og ferdigstilling må påregnes for å kunne ta denne delen i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på ett av rommene i loftsetasje med gjenstående arbeider på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue i andre etasje øst..

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i alle stuer.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Merk:
Hulltaking er ikke utført da konstruksjoner mot grunn er oppført slik at de kan kontrolleres visuelt og med målinger direkte på overflatene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden rommene fungerer fint som en "grovkjeller". Det frarådes å lagre matvarer, klær, møbler o.l som kan ta skade av fukten. Eldre drenering/fuktsikring medfører av overflater mot terreng egner seg ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l), og bør benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Dersom ny eier ønsker å innredet underetasje/kjeller med organiske materialer, må det først påregnes tiltak på drenering/fuktsikring og isolering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det mangler rekkverk/sikring i trapp til kjeller. Dette bør monteres for å redusere risikoen for fallulykker. Kostnadsestimat gjelder for dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr eller andre relevante forhold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på evt. membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFTSETASJE ØST > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv og malte plater på vegger.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er tatt ut av bruk og fremstår som ikke egnet for videre bruk før renovering og oppgradering av rommet. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFTSETASJE VEST > BAD

Generell

Overflater:
Fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2008.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

- Det opplyses at arbeidene er utført av firma/faglærte.

LOFTSETASJE VEST > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

LOFTSETASJE VEST > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

LOFTSETASJE VEST > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon.

Merk:
Det er klemring i sluket, men det er ikke synlig membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

LOFTSETASJE VEST > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

LOFTSETASJE VEST > BAD

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Den mekaniske viften er defekt og må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTSETASJE VEST > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
Følgende resultater ble registrert:
• Målingen viste en vektprosent på under 8% (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator mangler avtrekk mot det fri eller har kun kullfilter, mens standaren (NS 3600) krever at ventilator har mekanisk avtrekk ut av boligen (til fri luft).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE VEST > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og platetopp.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

2. ETASJE VEST > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon/gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør etter hvert påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE ØST > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er ikke utstyrt med hvitevarer.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE ØST > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i bod/"vaskekjeller".

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuktsikre overflater osv.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i bod i underetasje.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2018.

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

TG 2 Varmtvannstank vest

Varmtvannsbereder er plassert på kjøkken andre etasje vest.
Størrelse: Ca 100 liter.
Årstall/alder: Ukjent, men fremstår som eldre enn 20 år.

Merk:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 3 Varmtvannstank øst

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken andre etasje øst.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2015.

Merk:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Varmtvannsberederen fungerer ikke, eller er ødelagt. Det bør foretas service/reparasjon og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad andre etasje vest. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Følgende avvik ble registrert:

   Avvik som gir TG2:
   - **Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.**
   - **Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.**
   - **Det opplyses at sikringene løses ofte ut ved bruk av komfyrer.**
   - **Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.**

   Avvik som gir TG3:
   - **Det er løse ledninger og/eller manglende deksel/brytere.**
   - **Deler av boligen har gjenstående arbeider på elektrisk anlegg.**

Det anbefales en el-kontroll av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets tilstand og tiltak. Kontrollen koster rundt 10.000,- og kostnader for eventuelle utbedringer vil bli endelig avklart når det foreligger en el-rapport på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren, slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere dette.

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmur(er) på eiendommen.

Krav til rekkverk/sikring:
Det er krav til sikring med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende når det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende. Det er òg krav til sikring uavhengig av underlaget når det er over 3 meter nivåforskjell.

Kommentar:
Grunnforhold og fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Andre forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

330 m²/330 m²

Boligbygg med flere seksjoner: 3 Gang, 13 Bod, Verksted, 3 Hall m/trapp, 3 Trapperom, 5 Soverom, 3 Kjøkken, 3 Stuer, 3 Bad

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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Erfaringsmessig kan det være eit avvik på +/- 5% mellom vår vurdering og reell salgsverdi, siden dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eitrheimsvegen 59 ,5750 ODDA 233 m² 1910 8 sov	09-03-2023	4 500 000	**5 300 000**		5 300 000	**22 747**
2	Bøgarden 1 ,5750 ODDA 230 m² 1912 4 sov	13-11-2024	4 290 000	**4 200 000**		4 200 000	**17 722**
3	Kleivavegen 17 ,5750 ODDA 231 m² 1951 7 sov	24-04-2024	4 950 000	**4 500 000**		4 500 000	**17 241**

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

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere seksjoner

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere seksjoner	Kr.		**3 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 600 000**

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.	800 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

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

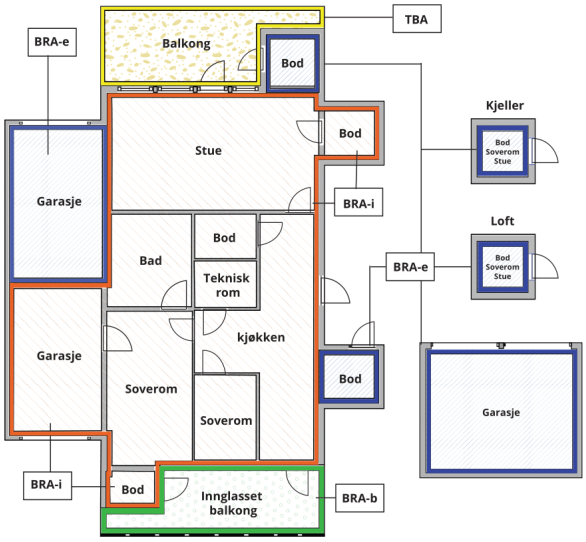
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere seksjoner

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	83			83			83
1. Etasje	89			89			89
2. Etasje vest	48			48	4		48
2. Etasje øst	48			48	4		48
Loftsetasje øst	31			31		5	36
Loftsetasje vest	31			31		5	36
SUM	**330**				**8**	**10**	**340**
SUM BRA	**330**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Vaskekjeller, Verksted, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Bod 8, Bod 1		
1. Etasje	Hall m/trapp, Trapperom, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad		
2. Etasje vest	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom		
2. Etasje øst	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom		
Loftsetasje øst	Uinnredet rom 1, Uinnredet rom 2, Uinnredet rom 3, Uinnredet rom 4, Bad		
Loftsetasje vest	Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,17 meter i gang.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,34 meter i stue.
- Loftsetasje: Varierende, mønt himling med takhøyde på 2,46 meter i møne i gang.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.
- Det gjøres oppmerksom på at bygningen er seksjonert fra tre til to seksjoner. Det er ikke fremlagt seksjonstegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjoner og brannsikkerhet.

Til informasjon:
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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Følgende avvik ble observert:
• Det er over 5 meter ned til terreng fra 2. etasje/loftsetasje, her er det krav til brannstige.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Øvrig kommentar:
Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere seksjoner	216	114

Kommentar

Boligbygg med flere seksjoner

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Øvrige kommentarer:
- Åpne og uinnredet kjellerrom, loftsrom etc skal vurderes som S-rom ihht til måleregelene.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Steinar Herheim Grotnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	60	41	0	1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bøgarden 3

Hjemmelshaver
Grotnes Steinar Herheim

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	60	41	0	3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bøgarden 3

Hjemmelshaver
Grotnes Steinar Herheim

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/FI6595

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

Egenerklæring

Bøgarden 3, 5750 ODDA

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bøgarden 3	Bøgarden 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2004

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Heile tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Grotnes, Steinar Herheim

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i leilighet vest i 2 etasje er pusset opp. Det er varmekabler på gulv. Det er membran på gulv og alle vegger. Og det er fliser på gulv og alle vegger. Avtrekksviften er defekt.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Montert nye takrenner og nedløp. Og det lagt ned plast rør som leder vannet fekk fra grunnmuren.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Er byttet 9stk vinduer og 1stk altandør i leilighet vest i 2 etasje. Har byttet 1 stk vindu og 1 stk altandør i leilighet i 1 etasje. Og det er byttet 3 takvinduer i leilighet øst 2 etasje av tidligere eier. Det blei byttet av tømrerfirma Sigbjørn Strand.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt. Er byttet takrenner og nedløp

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det blei satt flere sikringer i leiligheten i 1 etasje. Og det er montert varmepumpe samtidig av Lauareid Service A /S.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fonna Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Dårlig med ventilasjon. Då det ikke montert noen ventil når huset blei bygget.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er montert 3 ventiler i leiligheten i 1 etasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Meg sjølv

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Seksjons nummer 1 inneholder 2 leiligheter. Leilighet øst og leilighet vest. Stikkontakt til vaskerom og utestikk går på sikringsskapet til leilighet øst.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17751598

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Steinar Herheim Grotnes	**2026-05-11**

Identification

Steinar Herheim Grotnes

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

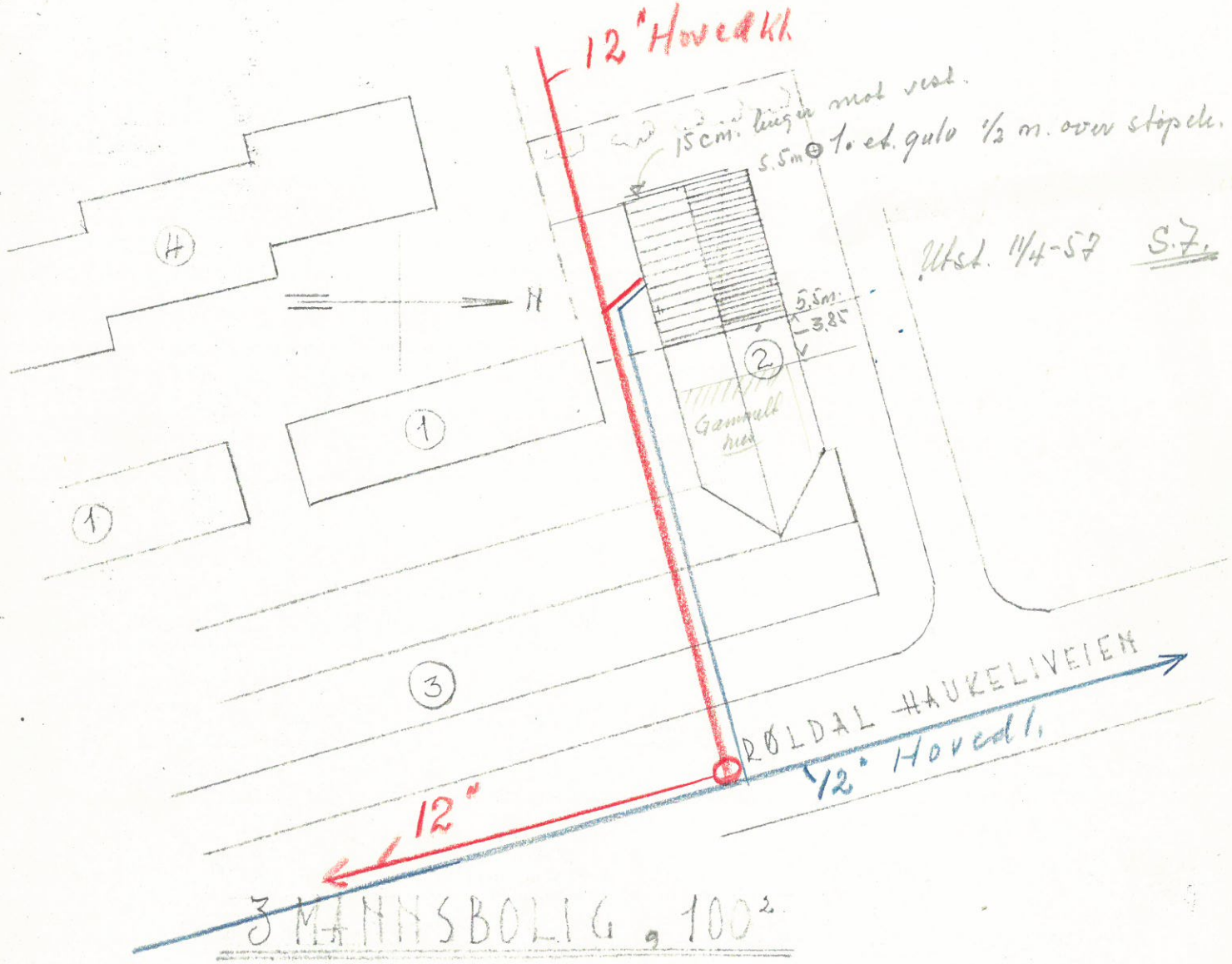
Signed by:

Steinar Herheim Grotnes	11/05-2026 19:38:12	BankID OIDC High

1.

Godkjent 18/2 - 1957.
m forbehold.

SITUASJONSPLAN M. 1/500

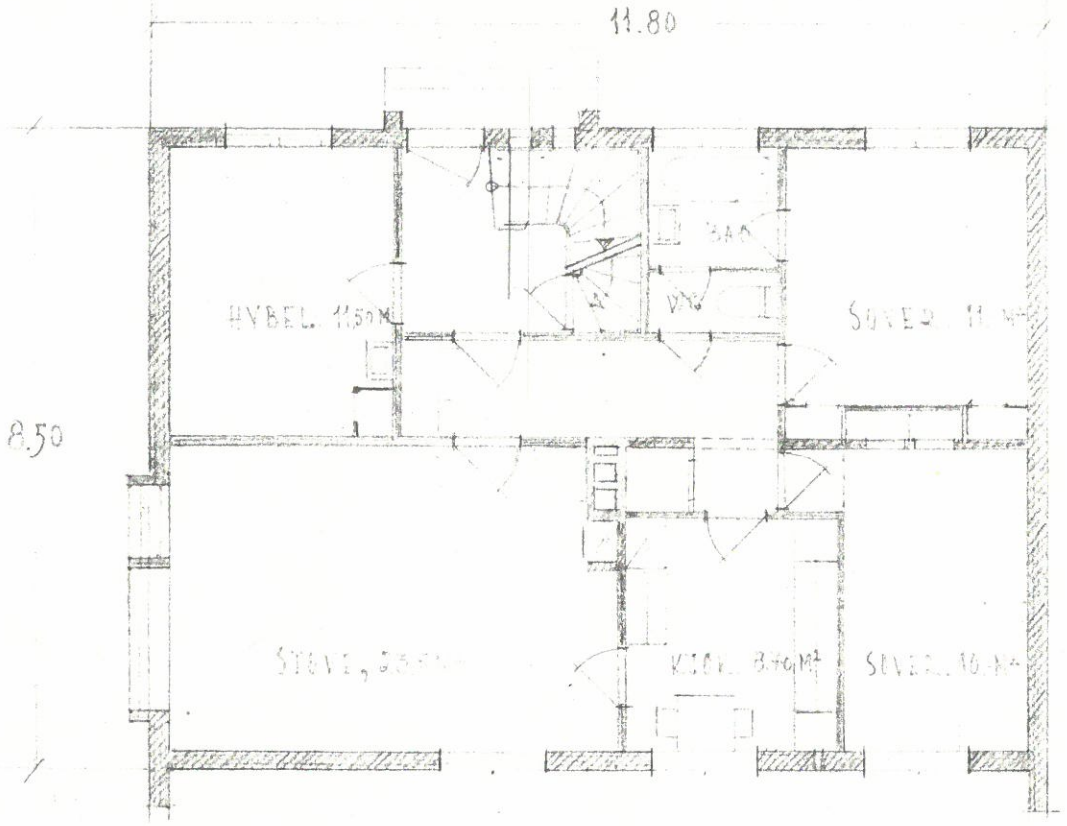


3 MANNSBOLIG, 100 m².

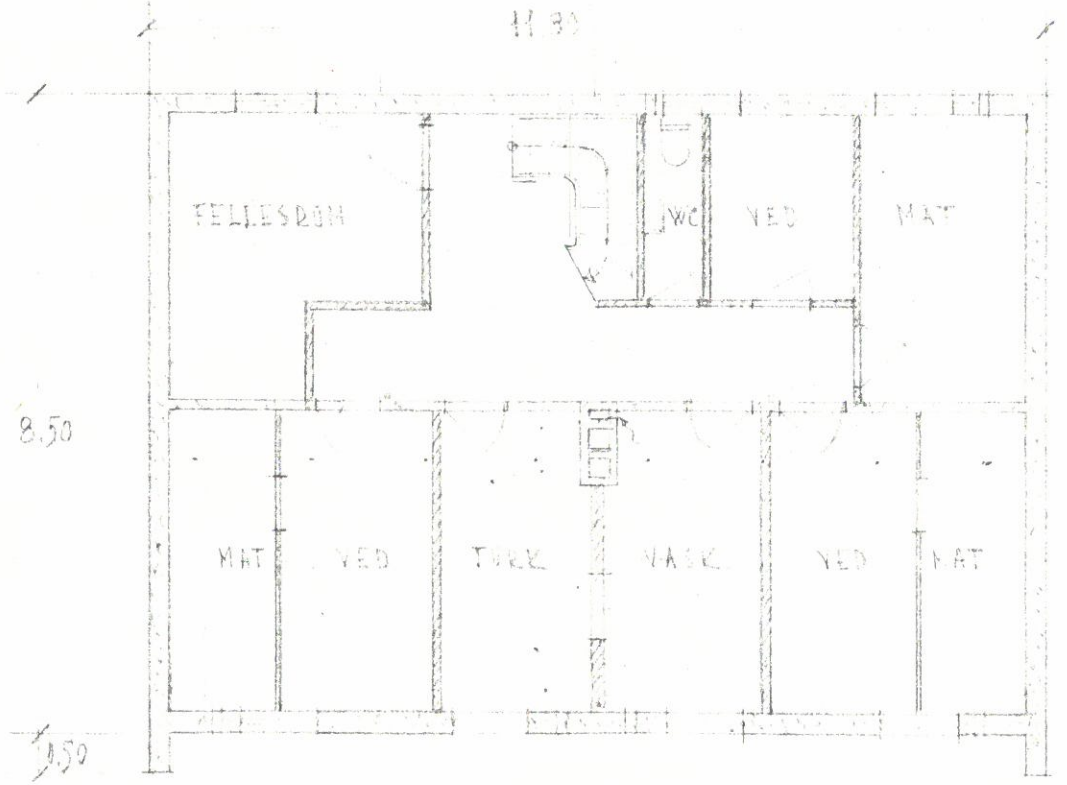
FOR HR KNUT HERHEIM, ODDA.

LOFTHUS FEBR. 1957

S. SØRE & K. MANNSÅKER
ARK. M.N.A.L.

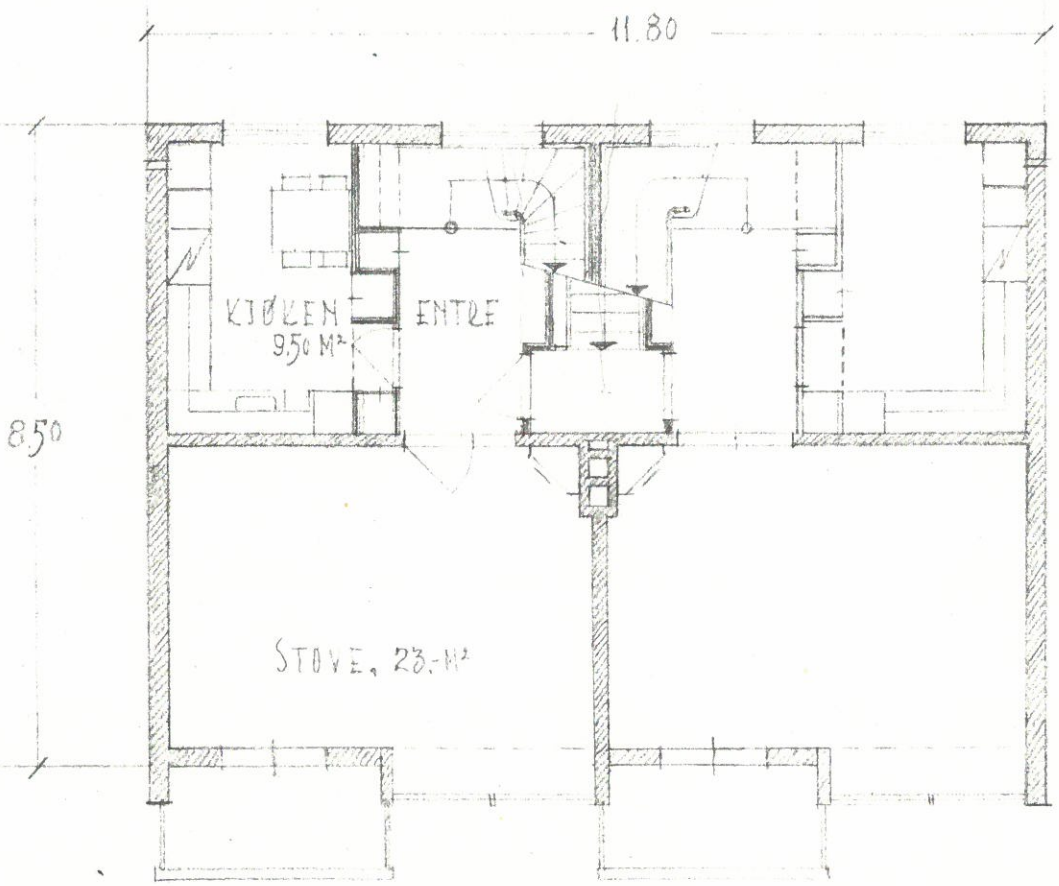


1. ETASJEN

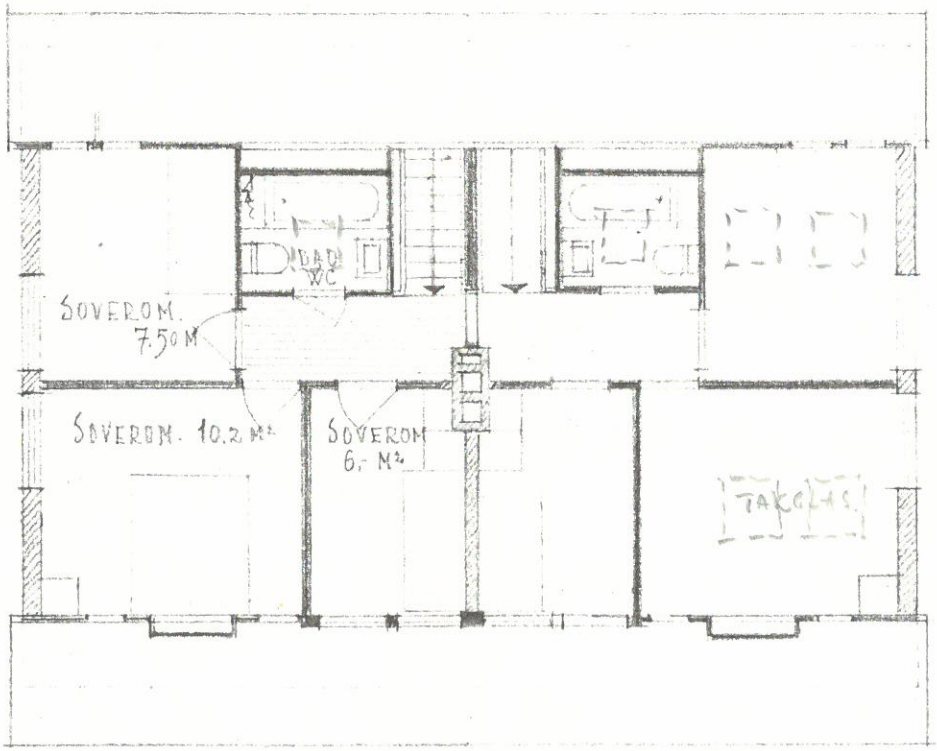


KJELLERPLAN

3.

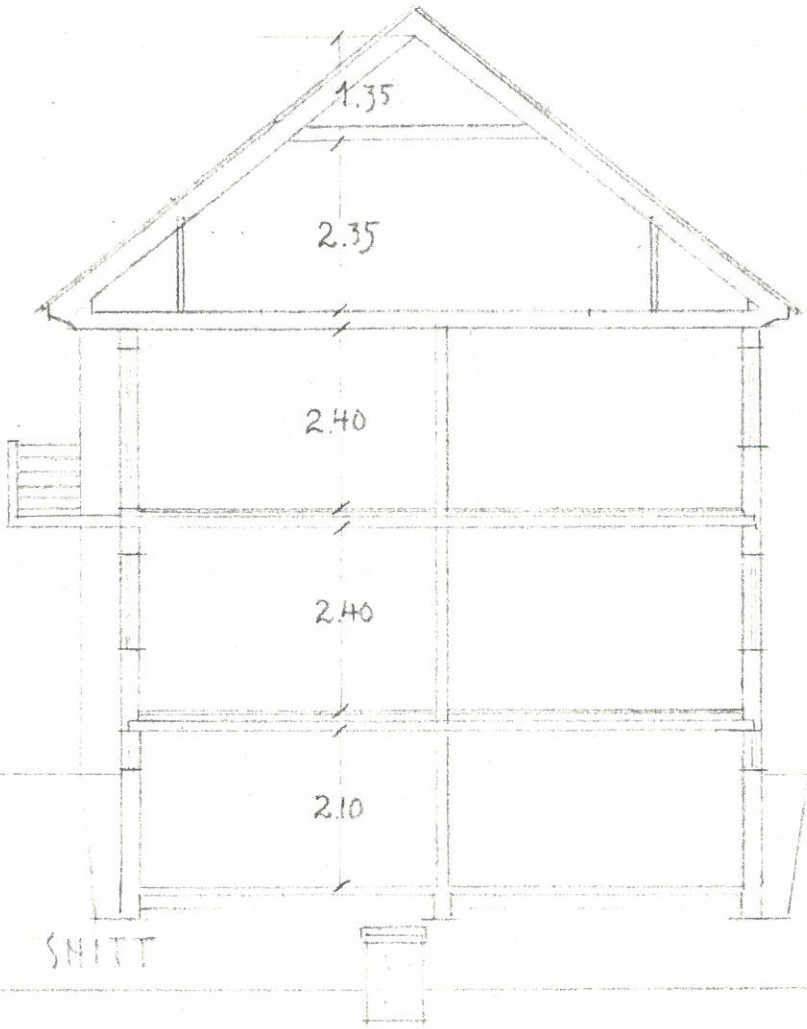


2. ETASJEN

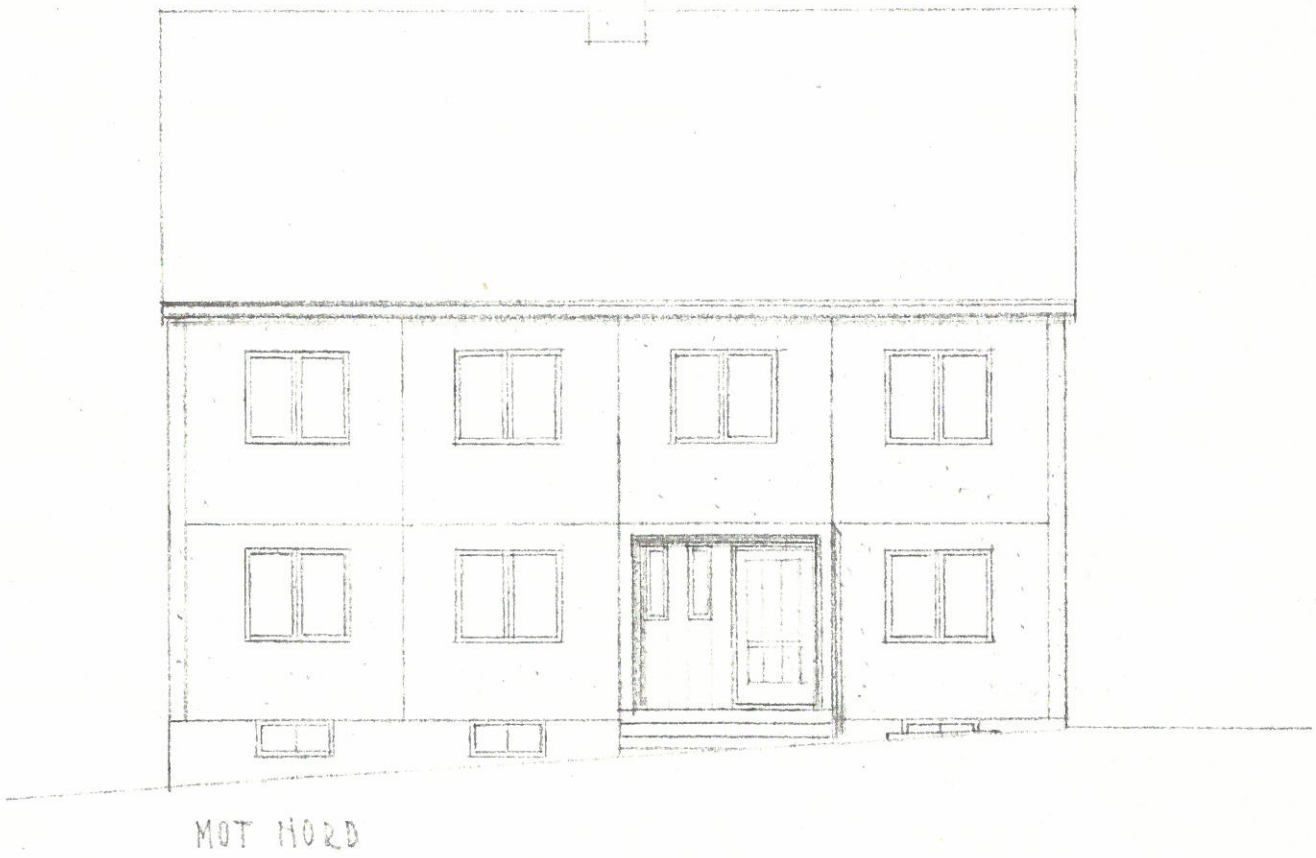


LOFTSETASJEN

4.

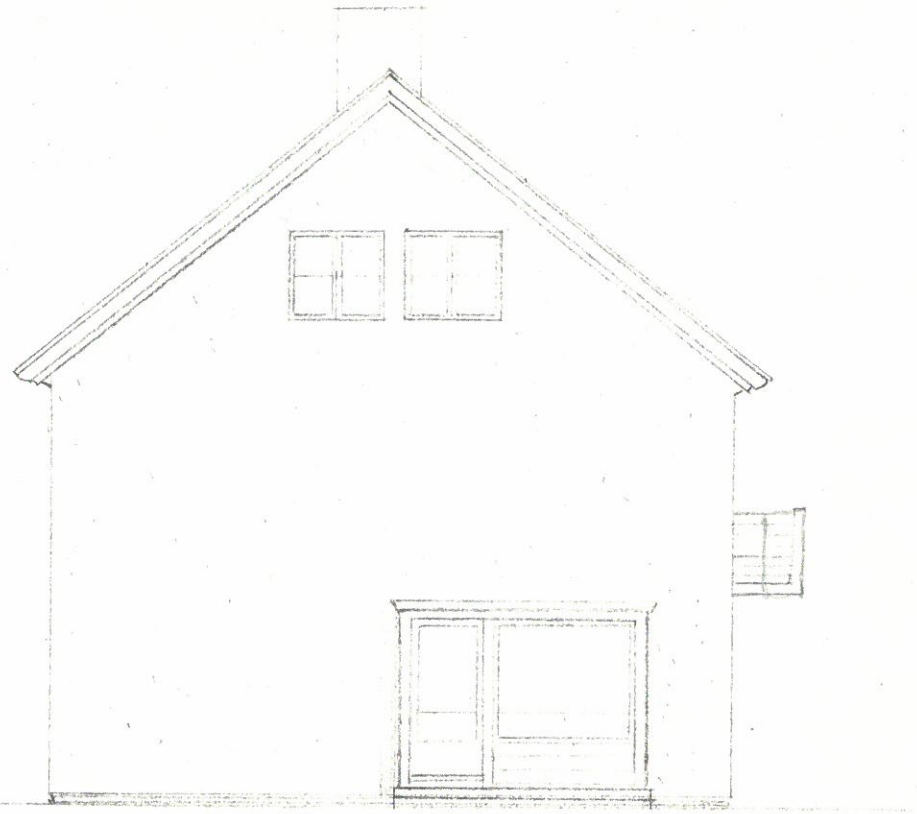


SNITT

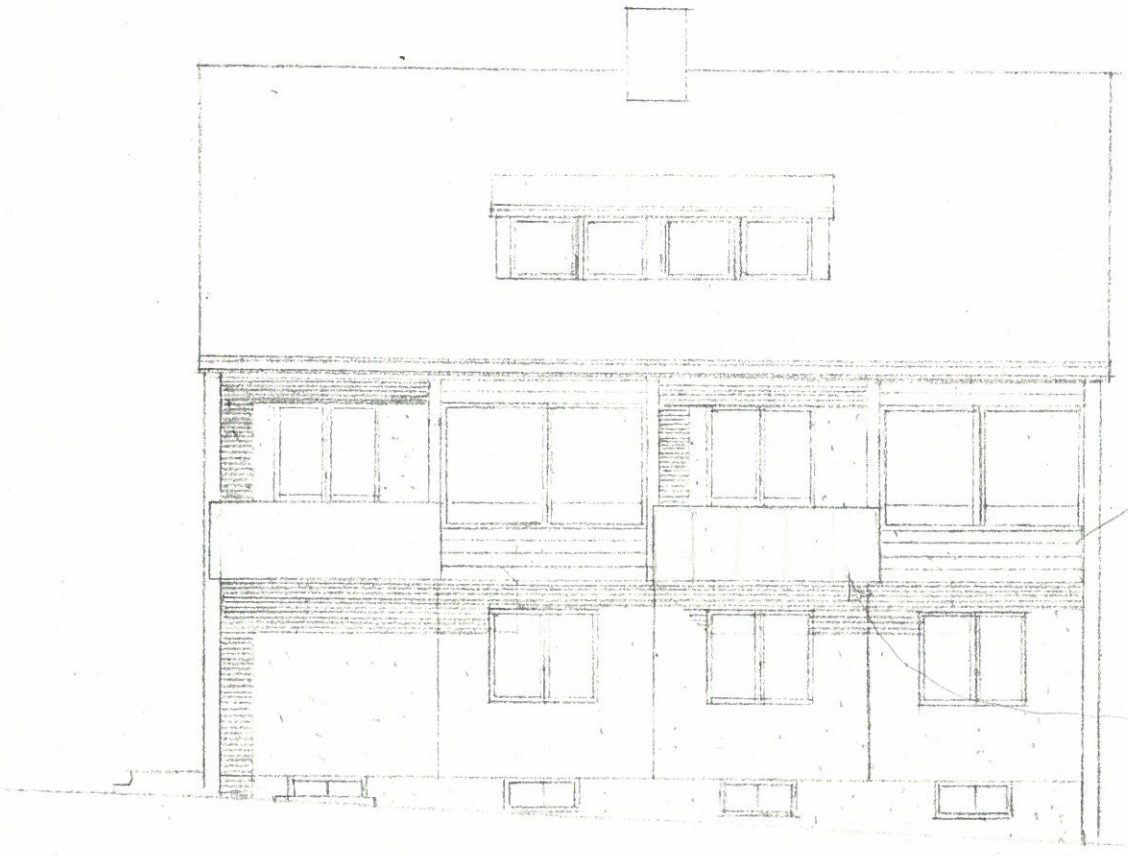


MOT NORD

5.



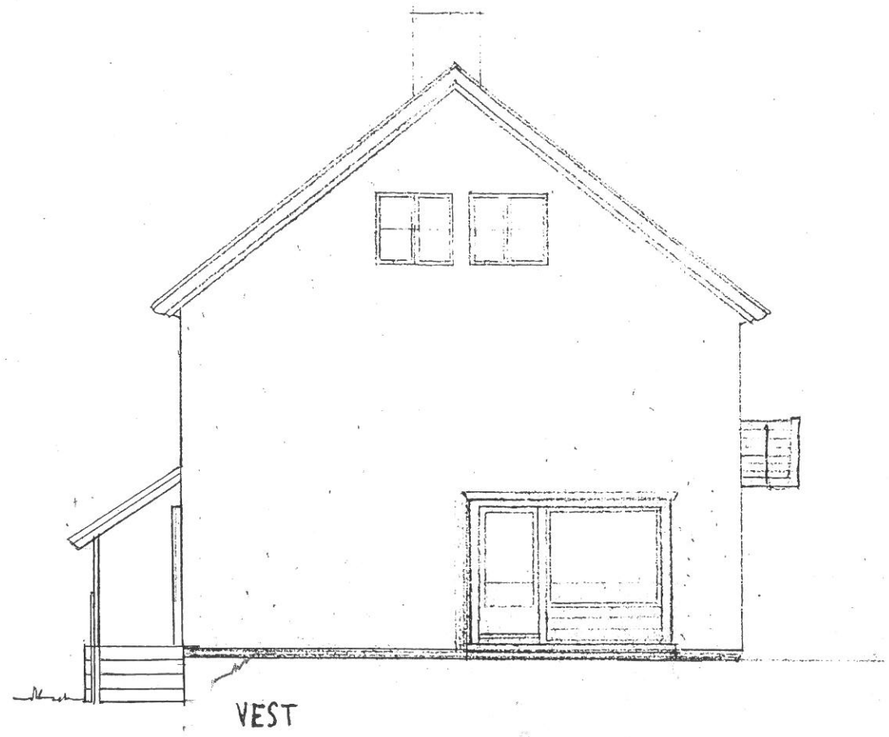
MOT VEST



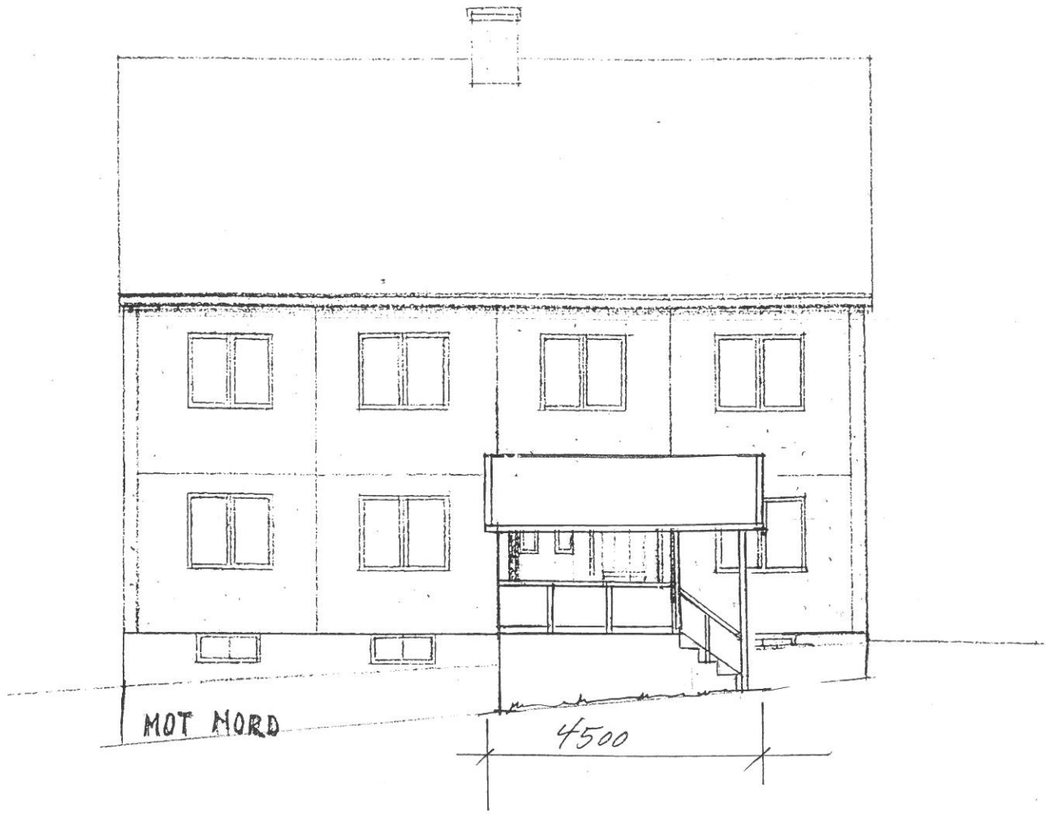
Sparrer ut i fra dekke til dekke for kledning med tre eller eternit

Støper bare balkong-gulv. Rekkverk må med plater som går utafor dekket.

MOT SYD

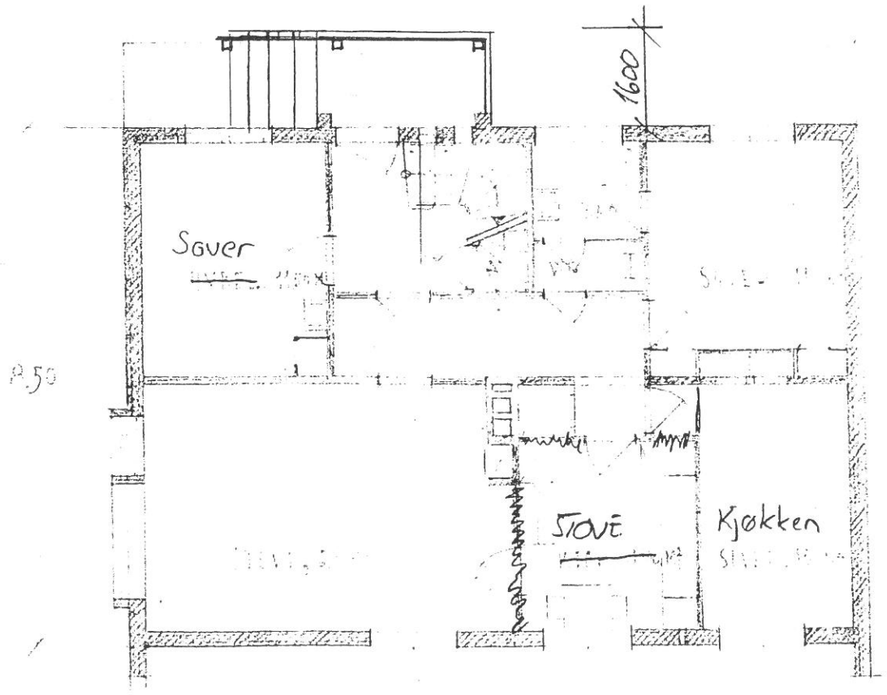


VEST



MOT NORD

4500



1. ETASJEN

Godkjent på vilkår
som gitt i følgeskriv
Byggesak 23/696 695-2
Vedtaksdato 28.05.10

ADR.: BØGARDEN NR. 3

G.nr/B.nr.:

Høyer Odda as

Tittel
FASADER OG PLAN
AV NYTT INNGANGSPARTI

Tegn.	Dak.	Kontr.	Godkj.	Type
Mål. 1:100		Dato 11-5-2010		Tegning nr.	Rev.

EK/DR
ark.503.

Herr Knut Herheim,
" Einar Ellingsen,
Frk. Liv Espeland.

O d d a.

Ferdigattest.

Det attesteres herved at Deres nybygg Bøgaren nr. 3, er ført opp i samsvar med byggemelding og tegninger, godkjent av Odda bygningsråd den 18. februar 1957.

Gjenstående arbeid.
Diverse arbeid i kjeller.

Kommuneingeniøren, Odda, den 2. mars 1959.

A.Kjos.

Kontrollør.

ambita

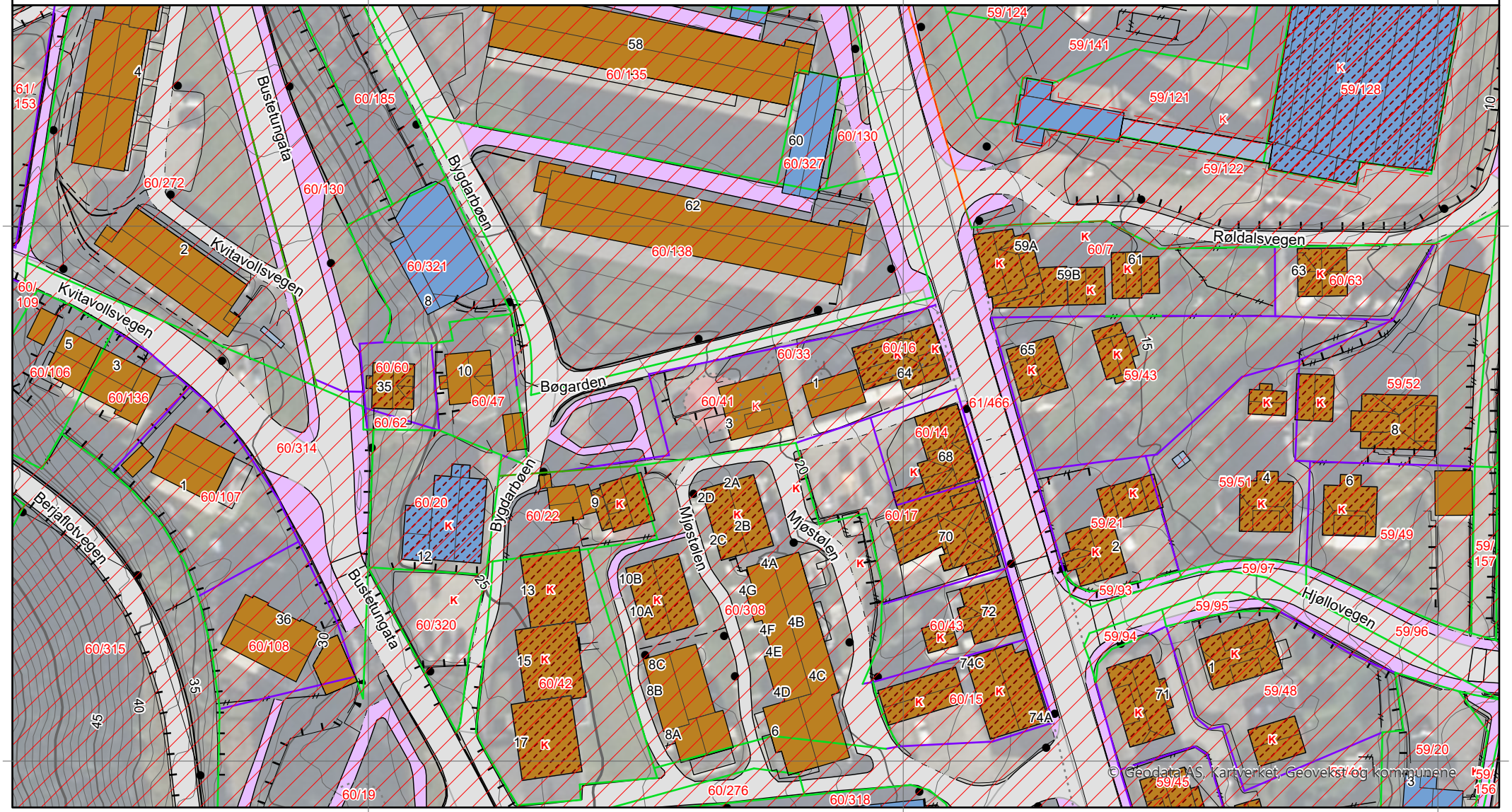
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/60/41/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

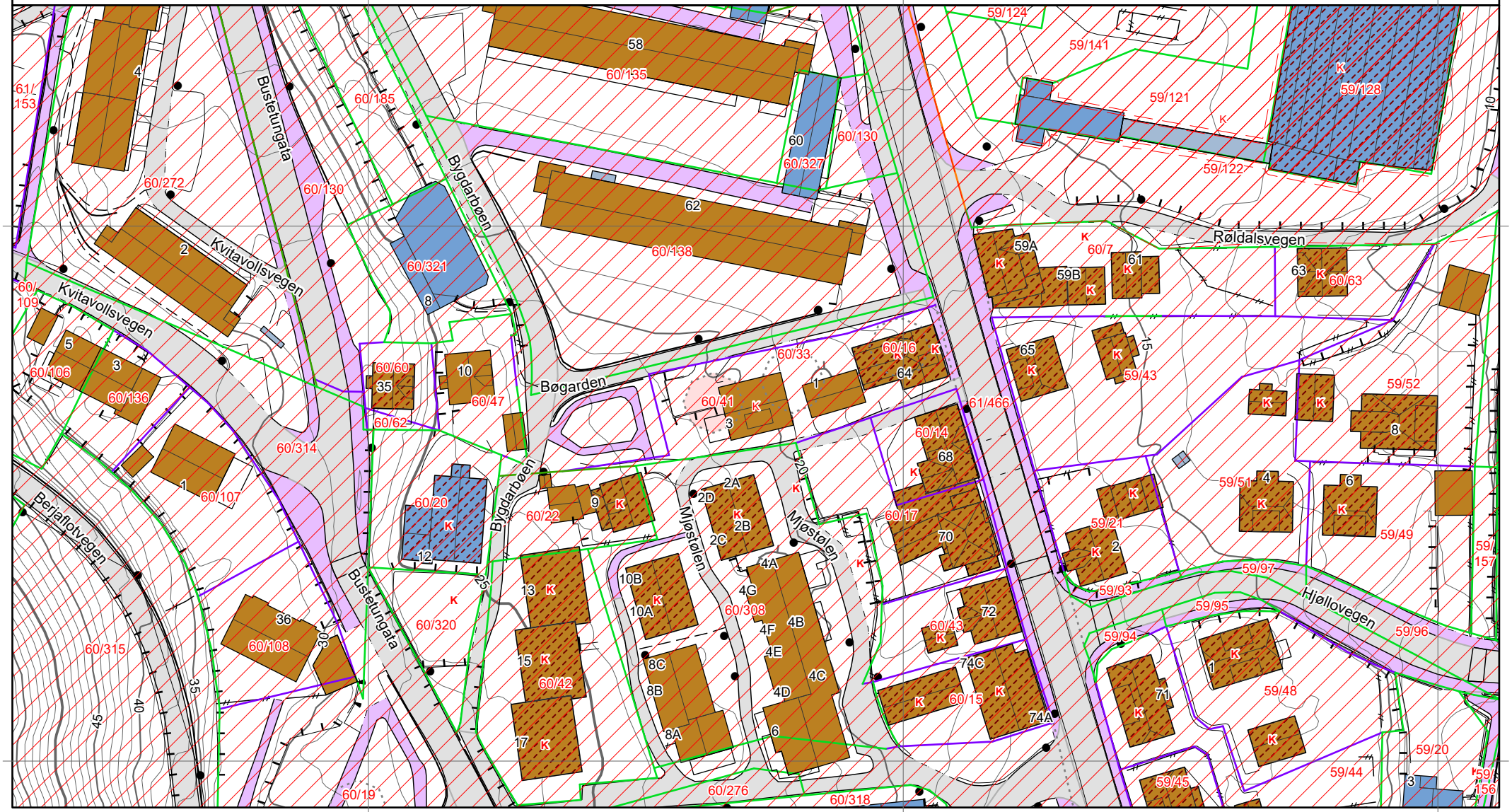
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/60/41/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026

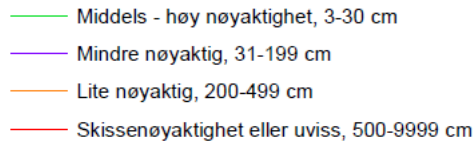


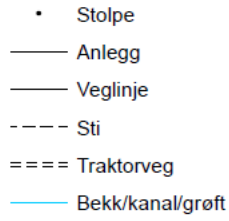
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

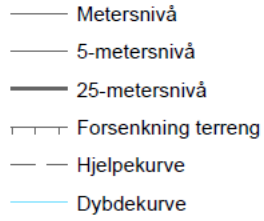


Eiendomsgrenser

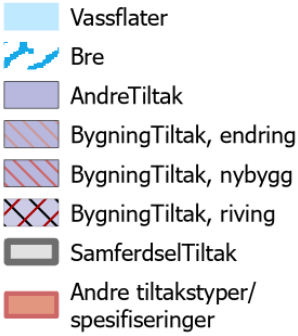




Høydekurver







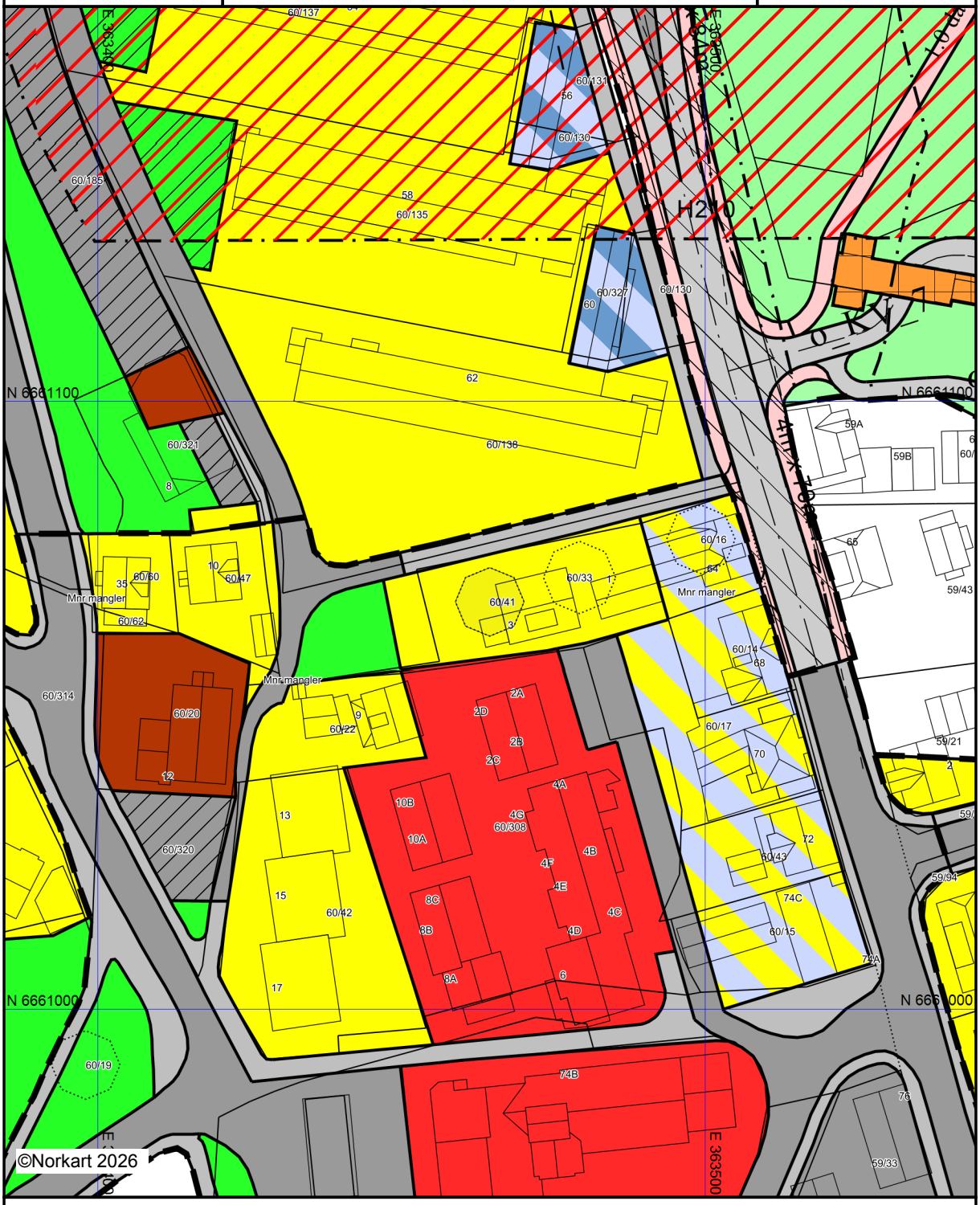
Ullensvang kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/41/0/1
Adresse: Bøgarden 3
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Nærmere angitte andre typer anlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Båndlegginggrense eksisterende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

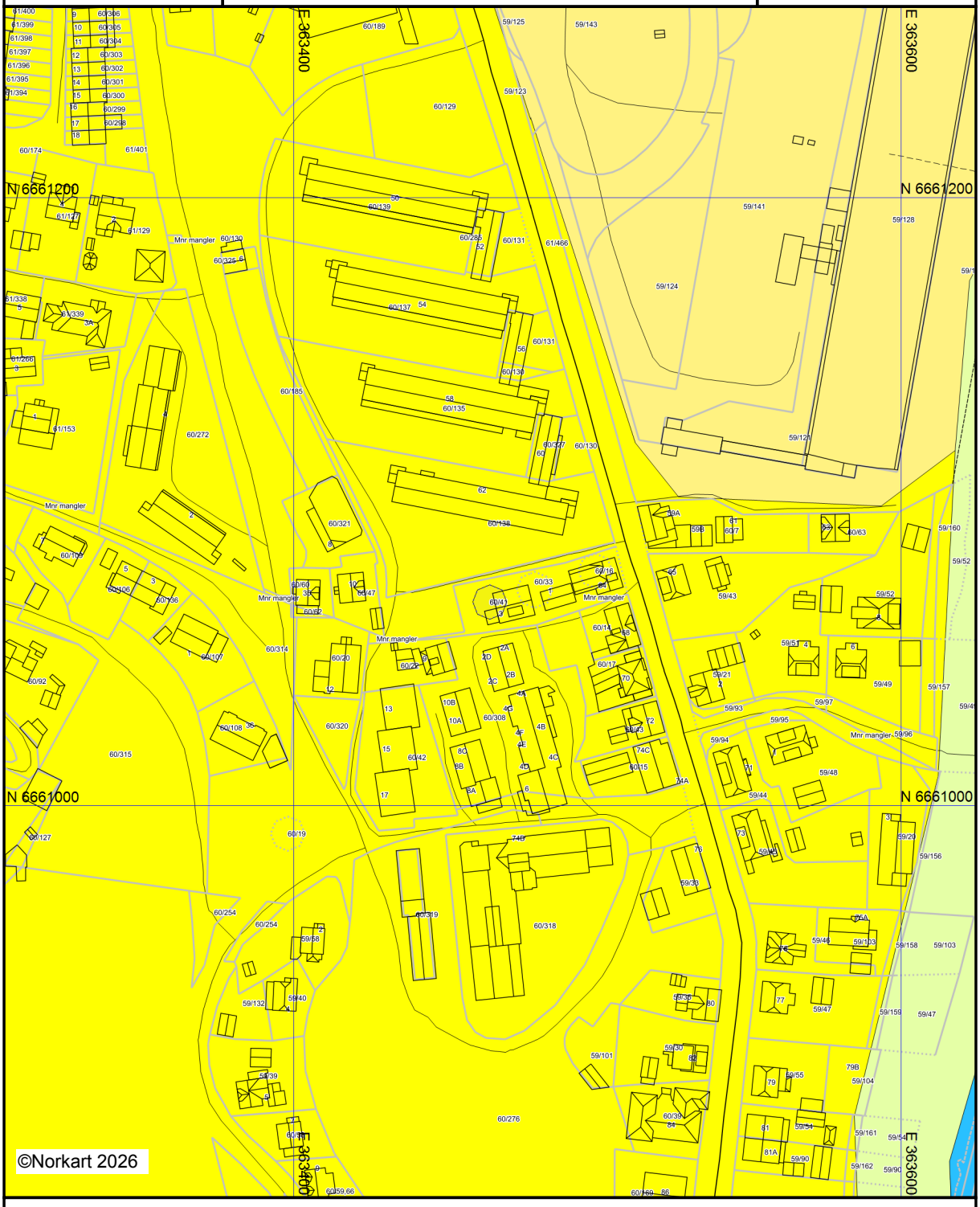
Ullensvang kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/41/0/1
Adresse: Bøgarden 3
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Tettbebyggelse - framtidig

Boligområde - nåværende

Erverv - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Retningslinjer

LNF-område hvor landbruk er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Adkomstveg - eksisterende

Odda kommune - Kommuneplan 2007-2019 - Arealdelen

UTFYLLANDE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanen sin arealdel er eit oversiktskart i målestokk 1:75.000 og 3 detaljkart i målestokk 1:25.000. På plankarta er arealbruken fastlagt ved seks arealbruksformål.

Plankartet syner noverande og framtidig bruk av areala i heile kommunen. Opplistinga av arealbrukskategoriane er uttømande opprekna i Plan- og bygningslova § 20-4 første ledd:

1. Byggjeområde
2. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-områder)
3. Område for råstoffutvinning
4. Andre område som er bandlagde eller skal bandleggjast for nærare gjevne formål i medhald av Plan- og bygningslova eller andre lover og område for Forsvaret
5. Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområde kvar for seg eller i kombinasjon med ein eller fleire av dei nemnde brukskategoriane
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Til plankartet kan det gjevast utfyllande føresegner. På same måte som ved opplistinga av arealbrukskategoriane er det gjeve ei uttømande opplisting i § 20-4 andre ledd om kva det kan gjevast føresegner om.

Plankartet og dei tilhøyrande føresegnene har direkte rettsverknad. I teksten nedafor har dei juridisk bindande føresegnene grå bakgrunn. Annen tekst er utfyllande retningslinjer og føringar, og kan difor ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak i medhald av planen.

Arealdelen skal reviderast/vurderast minst ein gong kvart 4.år.

1 Byggjeområde

Føresegner:

§ 1 Byggjeområde

Tiltaka i Plan- og bygningslova §§ 84 og 93 samt frådeling til slike føremål kan ikkje setjast i verk før områda som er sette av til utbyggingsformål går inn i ein regulerings- eller bebyggelsesplan.

Eksisterande byggjeområder vert tillete fortetta gjennom utarbeiding av ny reguleringsplan.

Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø. Dersom kulturminne vert råka skal saka leggjast fram for kulturvernmyndet.

Det skal utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse for alle nye regulerings- og bebyggelsesplanar, samt ved alle større utbyggingsprosjekt.

Retningslinjer:

Tidlegare vedtekne kommunedel- regulering- og bebyggelsesplanar skal fortsatt gjelde.
Vidare utbygging i Odda kommune skal konsentrerast om tettstadane Odda, Røldal, Skare og Tyssedal.
For Odda sentrum skal det utarbeidast ein sentrumsplan som bygger vidare på utarbeidd stadanalyse.
For Røldal skal det utarbeidast ein sentrumsplan med tilhøyrande stadanalyse med tanke på vidare utvikling av Røldalsbygda.

Områder for fritidsbustader i gjeldande arealdel av kommuneplanen som ikkje har godkjent reguleringsplan:
FB11-FB18
Før vidare utbygging av desse områda vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.
For område FB15 Reinsnos skal dyrkamark, innmarksbeite og viktige områder for utmarksbeite regulerast til landbruksområder.
For område FB 18 Bråstøl skal områder vist som landbruksarealer i forslag til reguleringsplan regulerast til landbruk.

Nye områder for fritidsbustader:
FB104 og FB105 ved Holstøl
Før utbygging av desse områda vert det kravd utarbeidd reguleringsplan. Området skal vurderast med omsyn på støy frå Ev.134 og skytebane.

FB106 Espeland/Lone
Det kan etablerast inntil 3 fritidsbustader i dette området. Før utbygging skal det utarbeidast reguleringsplan.

FB1 Vikås
Før vidare utbygging av området skal det utarbeidast reguleringsplan som ivaretek omsyn til terrengtilpassing og tilpassing til eksisterande fritidshus. Føresegnene må avgrensa storleik og høgde på nye fritidshus. Det skal planleggjast fellesparkering ved eksisterande veg. Det kan planleggjast for inntil 15 nye einingar.

FB2 Frøystøl-Vetlehovden del 2
Før utbygging av dette området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.
Ved regulering må det leggjast til grunn at infrastruktur vert framført frå nedsida av området. Det skal ikkje byggjast veg eller gjerast inngrep i form av byggjetiltak på platået. Byggjetiltak må ikkje bli synlege i siktlinja frå pilegrimsvegen.

Områder for bustader som ikkje har godkjent reguleringsplan:
B3
Før utbygging av dette området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan

Områder for bustader som er regulert, men ikkje utbygd:
B1-2 og B4

Nye områder for næring/turistverksemd:
T101
Før utbygging av området vert det kravd utarbeidd regulerings-/utbyggingsplan. Ombygging av eksisterande løe til utleigeverksemd, samt ei mindre utbygging av utleigeeiningar kan tillatast. Utnyttingsgrad (TU) for område skal ikkje overstiga 0,2 og nye bygg skal tilpassast eksisterande byggeskikk, både med tanke på høgde og volum. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark.

Andre byggeområder:
RH 1
Området er avsatt til bygging av ridehall med tilhøyrande fasilitetar. Før utbygging av området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.

Vern mot støy skal vera tilfredsstillande ivareteke for alle bustader, kontor, næringsbygg og andre bygg med arbeidsplassar i høve til departementet sin rettleiar for støy, T-1442, eller nyare utgåve av denne. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge sine oppvekstkår skal leggjast til grunn for all ny utbygging.
Ved fortetting i eksisterande byggjeområde skal nye bygg og tilbygg gjevast ei estetisk form og plassering som harmonerer med eksisterande bygg i området.
Prinsippa for universell utforming skal leggjast fullt ut til grunn for all kommunal byggjeverksemd. Vidare skal universell utforming vurderast i alle plansaker, uavhengig av plannivå.

2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)

Føresegner:

§ 2 Spreidd utbygging

I kvart av områda SB1-4 er det tillate å føra opp to inntil 2 bustader i planperioden, ingen plankrav.
- Det skal ikkje byggjast på dyrka mark
- Det skal ikkje byggjast slik at samanhengande jordbruksområde blir skipla.
- Det skal ikkje byggjast nærmare enn 100 meter frå driftsbygningar
- Tiltaket skal ikkje medføra auka trafikk gjennom gardstun
- Det skal ikkje byggjast eller frådelast nærmare vassdrag enn 50 meter.
- Det skal ikkje byggjast eller frådelast nærmare sjø enn 100 meter.
- Kvar einskild byggesak i desse områda skal sendast til kulturvernmyndet for avklaring i høve til kulturminnelova.
- Det skal ikkje byggjast nærmare enn 100 meter frå automatiske freda kulturminner utan godkjenning av kulturvernmyndet.
- Før utbygging skal det dokumenterast at grunnen er tilstrekkelig sikra mot evt. farer (jf. Pbl § 68).
- Det skal takast landskapsomsyn for å hindre fragmentering av landskap.
- Busetnaden skal ha form, struktur, tomtstorleik og plassering som harmonerar med det eksisterande landskapet.

Retningslinjer:

I LNF områder der landbruk er dominerande skal det leggjast vekt på områdas viktige landbruksinteresse slik at drifts- og miljømessige ulemper vert unngått og at ressursgrunnlaget og kulturlandskapet vert ivareteke. I kulturlandskapet skal det stimulerast til skjøtsel og omsyn til kulturminne og –miljø.
Kantvegetasjon langs vassdrag og i randsoner mot jordbruksområde skal takast vare på.

I LNF områder der friluftsliv er dominerande skal det leggjast vekt på områdas viktige friluftsinteresser slik at desse ikkje vert skadelidande . Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftsinteresser kan tillatast dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil være i konflikt med områdets verdier.

I LNF - områda er det ikkje tillate å føra opp bustader, næringsbygg eller andre bygg, med mindre dei er knytte til stadbunden næring. Det same gjeld frådeling til slike formål.

Eksisterande bustad- og fritidseigedomar i LNF-områda vert godkjent som spreidd utbygging. Tilbygg til desse kan godkjennast etter føresegnene for spreidd utbygging.

Formål som ikkje inngår i LNF - kategorien er til dømes:
- Rideanlegg
- Golfbane
- Masseuttak som ikkje har samanheng med landbruk, naturvern- og friluftstiltak
- Vegar og parkeringsplassar der anna verksemd enn landbruk utgjer heile eller ein vesentleg del av formålet
- Fritidsbustad, kårhus og andre hus som ikkje er nødvendige for drifta av eit gardsbruk
- Våningshus og andre hus som blir nytta til fritidsformål, m.a. gjetarhytter og liknande som ikkje har direkte tilknyting til landbruksdrift
- Bygningar for fabrikkmessig landbruks- og pelsdyrproduksjon
- Kraftverk som ikkje i det vesentlege blir nytta som energikjelde i landbruket, inngår heller ikkje i formålet.

4 Bandlagde område

Det kan ikkje gjevast føresegner til bandlagde område.
Inn under arealbrukskategorien bandlagde område i lovas § 20-4, første ledd nr. 4, går område som er eller skal bandleggjast for nærare gitte formål.
Område som er verna etter andre lover enn Plan- og bygningslova, er i plankartet viste som bandlagde område.

5 Område for særskild bruk eller vern av vassdrag

Føresegner:

§ 3 Område langs vassdrag

Utbygging, masseuttak, eller større terrenginngrep i vassdragsbeltet i inntil 100 meter frå strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand, kan ikkje finna stad før områda inngår i ein regulerings- eller bebyggelsesplan.

I regulerings- eller bebyggelsesplanar for områder langs vassdrag skal byggegrensa mot vassdraget væra min. 50 meter.

Retningslinjer:

Med vassdrag meinast her alle bekker, elver, innsjøar og andre vassamlingar som har stadig tilløp. Opo m/Låtefoss er verna mot kraftutbygging (verneplan I) og skal forvaltast etter rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. VVV-raport 1999-1, Verdier i Opo m/Låtefoss, skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak langs Opovassdraget.

Opovassdraget er inndelt i 3 klasser som er vist i plankartet. Desse klassane er inndelt slik:

Klasse 1:	Vassdragsbelte i og ved byar og tettstadar, som har eller kan få mykje å seie for friluftslivet.
Klasse 2	Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassstrengen, og der nærområda består av utmark, skog- og jordbruksområde med spreidd busetnad.
Klasse 3	Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og som derfor har stor opplevings- og vitskapleg verdi.

Føresegnene nedanfor gjeld for verna vassdrag i kommunen.

Føresegner:

§ 4 Område i og langs verna vassdrag

Klasse 1:	Det er ikkje lov å utføre inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftslivverdiar medrekna fiske og framkomsttilhøve i og langs vasstrengen, eller opplevingsverdiar.
Klasse 2:	Det er ikkje lov å utføre inngrep som endrar tilhøve i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i dei områda som blir oppfatta som ein del av vasstrengen. Det er heller ikkje lov å utføre inngrep som medfører endring i sjølve vasstrengen.
Klasse 3:	Det er ikkje lov å omdisponere areal i vassdragsbelte i nokon form. Det er ikkje lov å utføre inngrep i nokon form som reduserer verdien av vassdraget. Vasskvalitet og naturleg vassføring skal haldast opp så langt råd er,

6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Odda står føre fleire store samferdselsprosjekter i dei komande åra. Dette er:

- Ev.134 forbi Røldal
- Rv.13 Oddadalen
- Rv.13 og Rv.550, Omlegging av gjennomgangstrafikken gjennom Odda sentrum
- Haukelibana

For alle desse prosjekta vil det bli utarbeid eigne planprogram/konsekvensutgreiing som vil føre fram til kommunedelplanar/reguleringsplanar. På bakgrunn av dette har ein valt å ikkje kartfeste desse samferdselsprosjekta i arealdelen av kommuneplanen.

Ullensvang kommune

Adresse: Opheimsgt. 31, 5750 ODDA

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensvang kommune

Kommunenr.	4618	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bøgarden 3, 5750 ODDA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12282007001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Odda kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/1056/F%c3%b8resegner%20Kommuneplan%20arealdel%20Odda.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020011
Navn	Kommuneplanen sin arealdel
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12281985003
Navn	NYLAND, MJØSTØLEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/944/1985003%20-%20O027%20-%20NYLAND%20MJ%c3%98ST%c3%98LEN%20f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Formål** Boliger

REGULERINGSFØRESEGNER FOR NYLAND MJØSTØLEN, ODDA

Saksbeh. Tor H. Mannsåker, ark.

Dato for siste revisjon av planen: 29.01.85
Dato for kommunestyret sitt vedtak: 25.09.85

1

Det regulerte arealet er på planen vist med reguleringsgrense.
Innanfor denne grensa skal areala nyttast som vist på planen.

2

I samsvar med §25 i bygningslova er arealet regulert til følgjande føremål::

1. Byggeområde:
   a) Bustader.
   b) Kombinert bustader/forretningar.
   c) Offentlege køyrevegar.
   d) Almennyttige føremål.

2. Trafikkområder
   a) Offentleg køyreveg/parkering
   b) Offentleg gangveg/fortau

3. Friområder
   a) Park, grøntbelte, leikeplass

I samsvar med §26 i bygningslova er følgjande føremål bestemt:
§26.1.f.) Felles avkøyring/parkeringsplass.

3

Bustader:
Eksisterande bustader skal inngå i planen.

4

Bustader/forretningar:
På areal regulert til kombinert bustad/forretningar, kan eksisterande bygningar verta ståande. Ny byggeline og frisiktline bestemmer derimot at nybygg, tilbygg og liknande må trekkjast lenger frå vergen.

5

Offentlege bygningar:
På areal merka O1 skal det byggjast bustader for eldre. Det skal utarbeidast eigen plan for området, som skal godkjennast i bygningsrådet.

På areal O2 skal det oppførast kombinert kontor- og lagerbygg for Odda kommunale el-verk. Området skal opparbeidast etter eigen plan, og nærare avtale inngått mellom Odda kommune og Odda kommunale el-verk. Maksimum byggehøyde er 2 etasjer.

6

Almennyttige føremål:
Dette område omfattar eksisterande bedehustomt.

7

Offentleg køyreveg:
Det skal lagast eigen plan for omlegging av vegen inn i sandtaket. Vegen skal omleggast samstundes med utbygging av el-verkbygg i sandtaket.
Ny veg bak forretningane på Nyland skal opparbeidast samstundes med utbygging av aldersbustadane i området.
Offentleg trafikkareal på vestsida av el-verkbygg skal nyttast som tilkomstareal både for el-verkbygget og for felles garasjeanlegg i området.

8

Felles parkeringsareal.
På område for felles parkering/avkøyrsle kan det byggjast fellesgarasjar.

9

Fellesføresegner:
Mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innanfor bygningslova og byggjeforskriftene si ramme.

Teknisk etat, Odda den 31.01.85

Sigvald Øvstebø

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4618 - ULLENSVANG
Gårdsnummer:	60
Bruksnummer:	41

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.05.2026 kl. 10:21
Produsert av:	Camilla Getz Berg
Attestert av:	Ullensvang 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:	ROSENHEIM
Etableringsdato:	28.06.1954
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 60 / 41 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	90 m2	Ukjent grenseforløp
Beregna areal for 60 / 41 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	90 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 60 / 41	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4618 - 60 / 41 / 0 / 1			2 / 4
			Matrikkelenhet 4618 - 60 / 41 / 0 / 3			2 / 4

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661067	363465		90 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4618 - 60/41 Omnummerert fra: 1228 - 60/41 Omnummerert til: 4618 - 60/41/0/1 Omnummerert fra: 1228 - 60/41/0/1 Omnummerert til: 4618 - 60/41/0/3 Omnummerert fra: 1228 - 60/41/0/3			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	28.09.2018	Tinglyst	07.02.2019	1228kat	04.10.2018
Reseksjonering	W-18/15334	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1228 - 60/41/0/2		
		Etablert/Endret	1228 - 60/41		
		Etablert/Endret	1228 - 60/41/0/1		
Feilretting av seksjoner	08.11.2011			1228kat	08.11.2011
Feilretting Feilføring	2011002075	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1228 - 60/41/0/2		
		Etablert/Endret	1228 - 60/41		
		Etablert/Endret	1228 - 60/41/0/1		
		Etablert/Endret	1228 - 60/41/0/3		
Reseksjonering	10.10.2011	Tinglyst	07.02.2019	1228kat	19.10.2011
Reseksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1228 - 60/41/0/2		
		Etablert/Endret	1228 - 60/41		
		Etablert/Endret	1228 - 60/41/0/1		
		Etablert/Endret	1228 - 60/41/0/3		
Seksjonering	31.01.2005				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1228 - 60/41	0	
		Mottaker	1228 - 60/41/0/2	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	31.01.2005			

Seksjonering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1228 - 60/41	0
Mottaker	1228 - 60/41/0/1	0

Skylddeling 28.06.1954

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1228 - 60/4	0
Mottaker	1228 - 60/41	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord Øst	Kretser			Atkomstpunkt
								Nei
Vegadresse	Bøgarden	1600	3		Grunnkrets	0309	Nyland-Bygdabøen	
					Stemmekrets:	2	Odda	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	07080401	Odda	
				6661063 363468	Postnr.område:	5750	ODDA	
					Tettsted:	5092	Odda	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 174 604 568
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6661066 Øst: 363468
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	100	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	333	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	333			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Ingen kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	62	0	62	0	0	0
H02	1	93	0	93	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0
K01	0	89	0	89	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1600 Bøgarden 3	H0101	Bolig	133,5	0	Kjøkken	0	0	60/41/0/3
1600 Bøgarden 3	H0201	Bolig	199,5	0	Kjøkken	0	0	60/41/0/1

Bygningsnr: 174 604 568
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6661070 Øst: 363467
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
Energikilder:
Oppvarming:

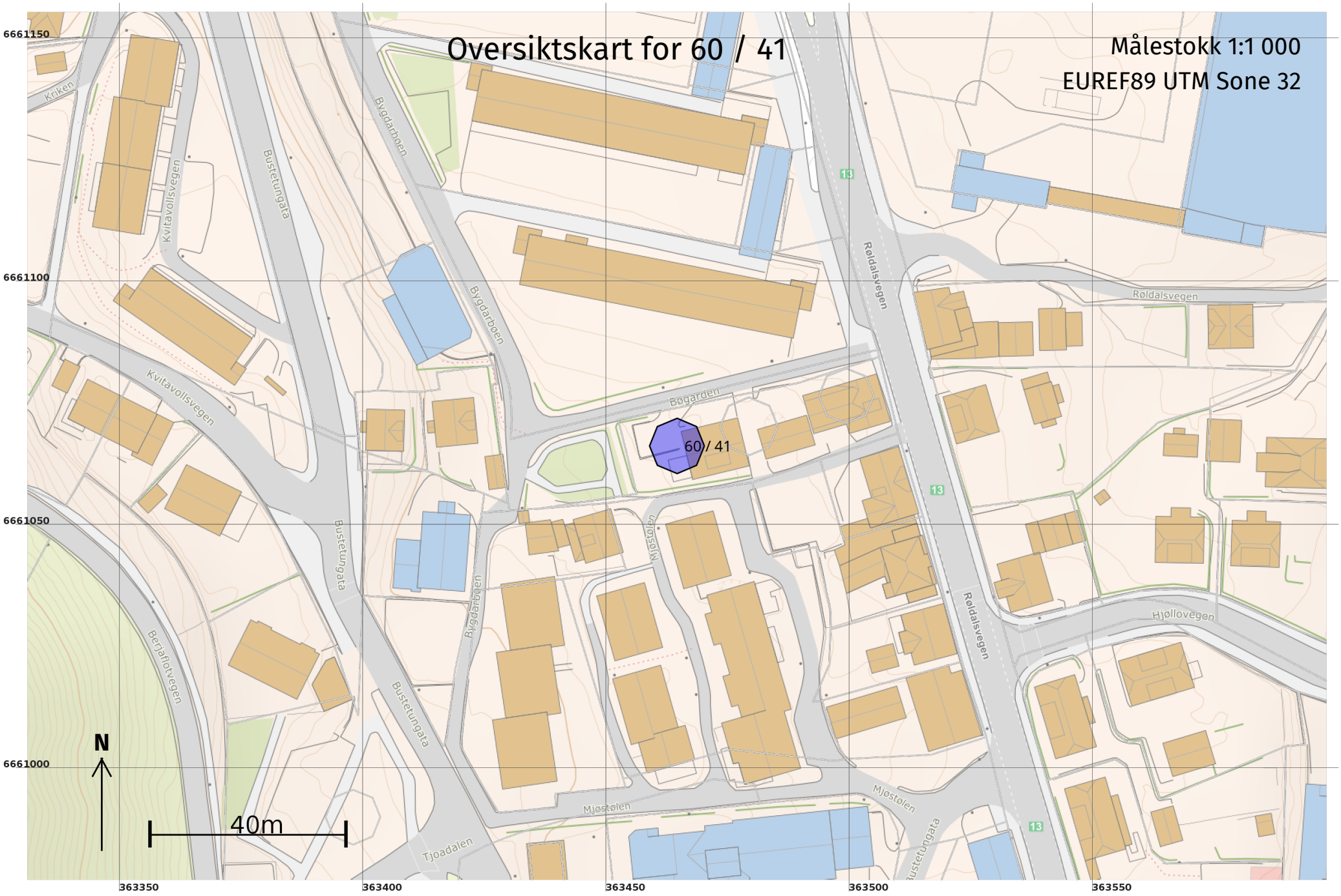
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Ingen kloakk	Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Meldingssak registrer tiltak:	28.05.2010
Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	28.05.2010
				Midlertidig brukstillatelse:	

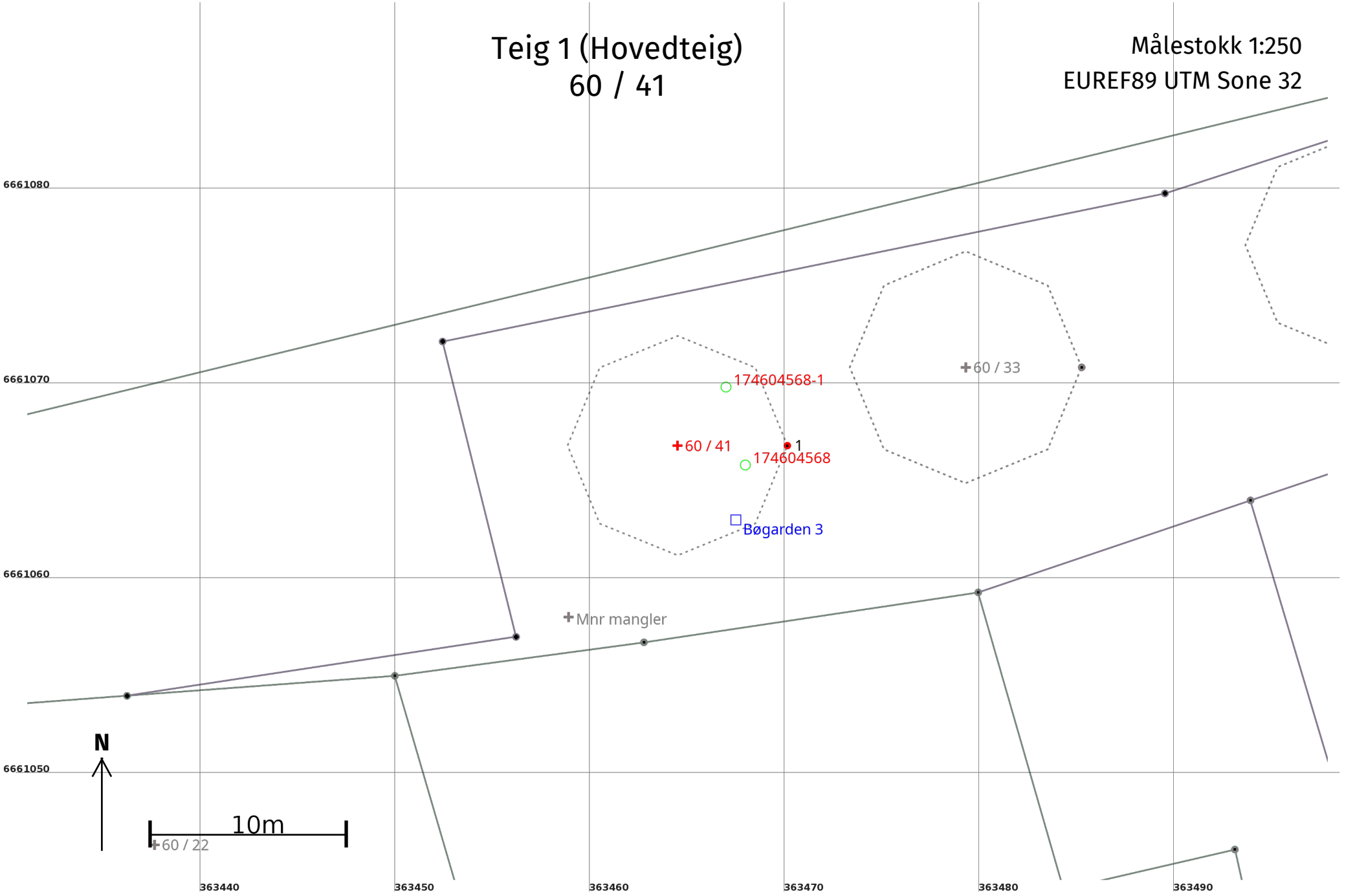
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1600 Bøgarden 3		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	60/41

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Steinar H. Grotnes		Bøgarden 3 5750 ODDA


Oversiktskart for 60 / 41
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
60/ 41
N
40m
6661150
6661100
6661050
6661000
363350
363400
363450
363500
363550
Kriken
Kvitavollsvegen
Bustetungata
Byggdarbøen
Røldalsvegen
Bøgarden
Mjøstøien
Hjøllovegen
Berjafiotvegen
Tjoadalen
13


Teig 1 (Hovedteig)
60 / 41
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6661080
6661070
6661060
6661050
363440
363450
363460
363470
363480
363490
60 / 33
174604568-1
60 / 41
1
174604568
Bøgarden 3
Mnr mangler
N
10m
60 / 22

Areal og koordinater

Areal: 90 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6661067 **Øst:** 363465

Kulturminnerapport

Eiendom	4618 60/41		
Utskriftsdato	07.05.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

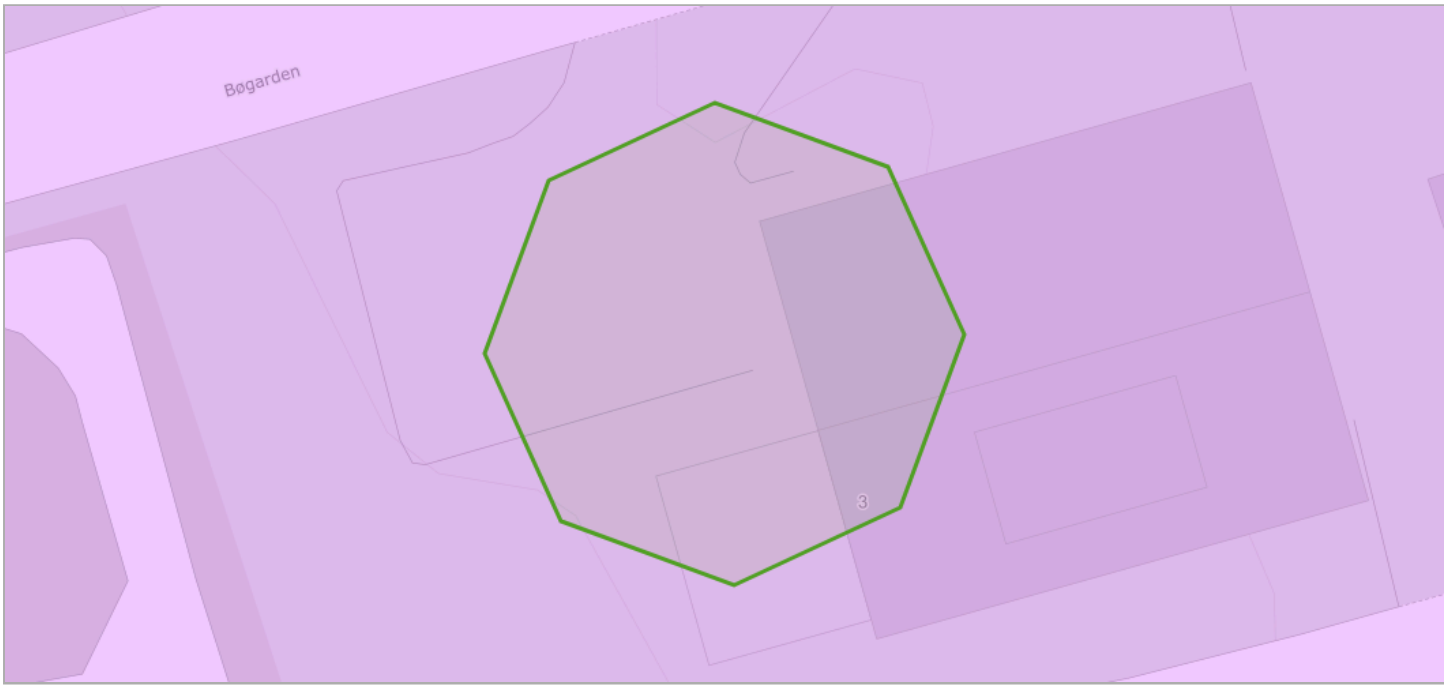
- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Indre Sørfjorden. Kraft- og industrilandskap	-	M-KULA