Hauganåsen 6, 3825 LUNDE



PROPR.NO

Selger
Siri Johanne Hallaren
45295836

Prisantydning
2 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4018 Gnr. 101 Bnr. 498

Velholdt enebolig med utleiemulighet, flott hage og fantastisk utsikt

PRISANTYDNING
kr 2 590 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 28 138 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
156kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
19kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 243kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1974





Vestvendt veranda med fantastisk utsikt både i hovedetasje og underetadje






6



Stue



Plantegning hovedetasje



Plantegning underetasje



Yttergang hovedetasje



Gang hovedetasje




Kaffe















Hovedsoverom hovedetasje





Bad hovedetasje





Toalettrom hovedetasje



Soverom 2 hovedetasje



Soverom 3 hovedetasje (brukt som kontor)



Garasje + flere parkeringsplasser



Trapperom underetasje (brukes som gjesterom med egen inngang)





Trapperom underetasje



Soverom underetasje (brukes som TV-rom)



Gang/bod hybel



Stue hybel





Hybelkjøkken



Bad hybel



Dusj hybel



Vaskerom





Pent opparbeidet og innholdsrik hage



Uteplass og drivhus

Om boligen

Innholdsrik, 6-roms enebolig med attraktiv beliggenhet og storslagen utsikt mot gårder og fjell. Boligen er godt oppgradert i senere år, blant annet ny kledning, takstein, dører, vinduer, oppgradering av 2 bad mm. En del av underetasjen er egnet for utleie, tenåring eller gjester. Meget pent opparbeidet hage med drivhus og røykhus. Solrike uteområder med 2 verandaer og hageplatting. Garasje og biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og populært boligfelt i Vassås, i gangavstand til Lunde sentrum, der det er togstasjon, matbutikker, barnehage, grunnskole, videregående skole, restaurant, pub, byggevarehus, frisør med mer. 10 min med tog og 20 min med buss til Bø. Det er bussforbindelse også til Ulefoss og Skien.

Kort om boligen

Boligen inneholder i hovedetasjen: entré, toalettrom, gang, 3 soverom (ett brukes som kontor), bad, stue + spisestue, kjøkken og trapperom. Garasje med leddport.
Underetasjen: trapperom, 2 entréer, vaskerom, stue med kjøkkenkrok, soverom (brukes som TV-stue), bad/wc og 2 boder.

Tomten er meget pent opparbeidet med plen, blomsterbed, frukttrær, prydbusker og koselige gangstier og steintrapper. I hagen er det også utstyrsbod, veksthus og et lite røykeri.

Om rommene

Hovedetasje:
Alle rom, unntatt soverommene, har panel i taket.
Bortsett fra bad/toalett har alle gulv klikkvinyl.
Fra entreen kommer man inn i gangen som har tapet og skyvedørsgardeobe.
Stuen har liggende panel, tapet og koselig peisovn som er meget energieffektiv.
Utgang til lang veranda med fantastisk utsikt og trapp ned til nedre veranda og hage.
Kjøkkenet har tapet, heltre fronter, skjult oppvaskmaskin og innfelt keramisk koketopp.
Soverommene har tapet og 2 av dem har garderobeskap. Det tredje har et praktisk kott.
Bad og toalettrom er fullt flislagt og arbeidet er meget pent utført.

Underetasje:
2 innganger med store entreer.
Soverommet (nå brukt som TV-rom) har tapet og el-peis.
Stuen har malt tapet og mur, kjøkkenkrok med koketopp, lite kjøleskap og hyller.
I den ene entreen, som fører inn til TV-rom og stue, er et større kjøleskap og et garderobeskap.
Den andre entreen, der trapperommet er, har flislagt gulv med varmekabler og panel på veggene.
Derfra er det dør inn til bod/vedrom, der tilkjørt ved

kan kastes ned gjennom en sjakt fra garasjen. Veldig praktisk å alltid ha veden under tak og lett tilgjengelig.
Vaskerom med malte murvegger, flislagt gulv med varmekabler, vaskemaskin, benk og skap, 2 varmtvannsberedere.
Fra vaskerommet er det dør til verksted/bod med god oppbevaringsplass.

Annet

Budrunde, kontrakt og oppgjør skjer på godkjent og trygg måte via Propr. Selgeren holder selv visninger. Ta kontakt for å avtale privat visning, så finner vi en tid som passer for deg.

Til info: En del av røykeriet ligger utenfor tomtegrensen.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
64 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

81 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 671 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

NITO

Enebolig

Hauganåsen 6, 3825 LUNDE

NOME kommune

gnr. 101, bnr. 498

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16541-1462 **Eiendomsverdi ref nr:** OC1736

Foretak: Murmester Hansen & Henriksen AS **Takstingeniør:** Rune O. Hansen **Vår ref:** ROH

NITO

MURMESTER ETABL. 1991 HANSEN & HENRIKSEN • SKIEN - TELEMARK •

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Murmester Hansen & Henriksen as



Rapportansvarlig

Rune O. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@hansen-henriksen.no
901 91 946

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER
Mesterbrev

NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med sokkeletasje oppført i 1974. Det er utført flere moderniseringer i senere år, blant annet utskifting av taktekking, ytterkledning, vinduer, dører og innvendige overflater.

Bygningen fremstår generelt som jevnlig vedlikeholdt og med normal standard sett i forhold til alder og byggemåte.

Det er likevel registrert flere forhold som avviker fra dagens anbefalte løsninger og som må påregnes fulgt opp over tid. De viktigste forholdene gjelder terrengfall og overvann mot bygningen, eldre drenering og fuktsikring, periodisk fuktpåvirkning i enkelte bod- og sekundærrom i underetasjen, samt våtrom med manglende dokumentasjon og avvik ved fall, membran, sluk og ventilasjon.
Det er også registrert avvik ved takkonstruksjon, yttervegger, enkelte sikkerhetsmessige forhold (HMS), samt eldre vann- og avløpsinstallasjoner og varmtvannsberedere. Det foreligger i tillegg usikkerhet knyttet til ombygginger og dagens planløsning i forhold til kommunalt godkjente tegninger.

Det er innredet en utleiedel i underetasjen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne er godkjent av kommunen til varig opphold eller selvstendig utleieenhet. Kjøper bør være oppmerksom på at bruk og utleie kan være begrenset, og at eventuelle krav til godkjenning og tilpasninger må påregnes.

Konklusjon
Boligen vurderes totalt sett å være i en tilstand som er forventet for en bolig fra 1974, men med flere vesentlige avvik og enkelte forhold med stor eller alvorlig tilstandsgrad. Det må påregnes videre vedlikehold, tekniske oppgraderinger og utbedringer for å opprettholde bygningens funksjon og redusere risiko for fremtidige skader.

Kjøper bør særlig være oppmerksom på terreng- og overvannsforhold, fuktbelastning i underetasjen, våtrommenes usikre oppbygning og eldre tekniske installasjoner.

Registrerte avvik og forhold med tilstandsgrad TG 2 og TG 3 må påregnes fulgt opp med vedlikehold og enkelte utbedringer over tid. Kjøper bør derfor ta høyde for fremtidige kostnader knyttet til normal oppgradering og vedlikehold av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med sokkeletasje fra 1974.
Bygget på fjellgrunn med grunnmur av betongblokker. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon er saltak av w- takstoler og undertak av trefiberplater. yttertaket er tekket med betongstein.

Malte vinduer med 2. lags glass

Malte ytterdører og balkong/ terrassedører.

Terrasse/ verandaer med impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har i hovedsak klikkvinyl, samt stedvis fliser og belegg. Veggene har tapetserte overflater og malt trepanel. Himlingene består av malt trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater ble ifølge opplysninger modernisert omkring 2013.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt panel.
Gulvet er overflatebelagt med fliser og er utstyrt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/ ikke dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

**

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**

Bad/ wc
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene er flisagt og taket har MDF panel.
Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/ ikke dokumentert utførelse.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 2013 og laminat benkeplate. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Stekeovn opplyses å være fra 2019.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert en enkel hybelkomfyr med to kokeplater og vask i kombinert soverom/kjøkken i underetasjen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber og antas i stor grad å være fra byggeåret 1974.

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast og antas å være fra byggeåret 1974.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og 120 liter til hybel. Disse er fra 1999 og 1998

Boligen har to separate el- skap:
I hoveddel er det automatsikringer og 10 kurser + jordfeilvarsler og jordfeilbryter.
I hybel er det automatsikringer og 5 kurser + hoved og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell og antatt sprengsteinsmasser. Det er synlig fjell i deler av underetasjen,

Dreneringen og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeåret 1974. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Bygningen har grunnmur av betongstein.

Terrenget faller ned mot boligen fra gaten og tomten på oversiden.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er utført i PEL-plast, og utvendige avløpsledninger er utført i plast. Ledningene antas å være fra byggeåret 1974. Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjonstidspunkt eller eventuelle senere utskiftinger.

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

Dette er en generell vurdering av helse, miljø og sikkerhet ved boligen, basert på kontrollpunktene i rapporten.
Vurderingen er utført i henhold til NS 3600 og baserer seg på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Den omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.
Kontrollen er begrenset og kan ikke sidestilles med en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll. Det er ikke foretatt målinger, funksjonstester eller inngrep i konstruksjoner, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko er omtalt i rapporten. Det kan likevel forekomme avvik som ikke er avdekket.

Vurderingene er gjort opp mot dagens sikkerhetsnivå, og forholdene er ikke nødvendigvis i strid med krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

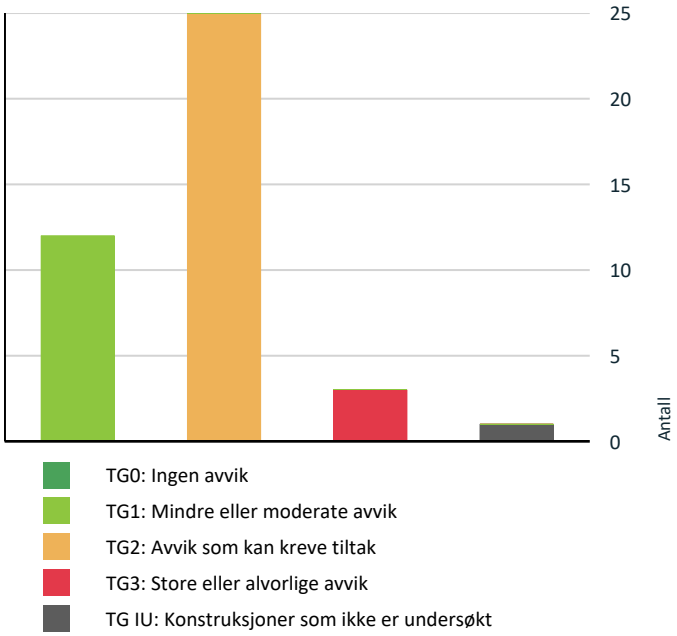
Enebolig

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

Basert på fremviste tegninger er det foretatt endringer som det ikke er fremvist dokumentasjon på . Herunder carport og bod i 1. etg som i dag er garasje. I uetg er det innredet til egen hybel med adkomst fra hoveddel. Rommene er endret fra tegning hvor det var kjellerboder, sportsbod, tørkerom etc til soverom med hybelkjøkken, bad/ wc og stue. Det er derfor ukjent om dagens planløsning er iht den som er godkjent hos kommunen. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Sammendrag av boligens tilstand

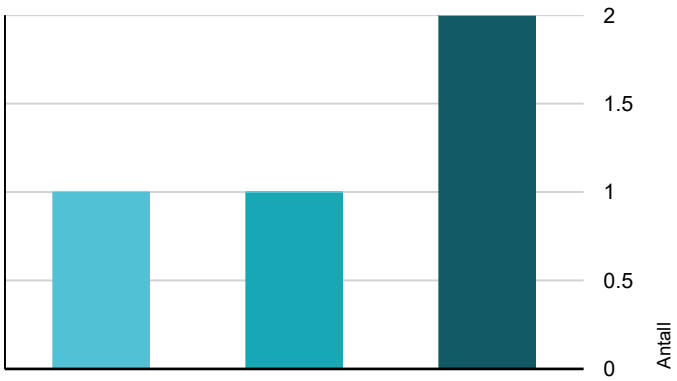
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Hybelkjøkken UETG	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/ wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/ wc > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig med utleiedel i uetg.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Selger opplyser om at taktekkingen er fornyet i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er tekket med betongtakstein. Ifølge opplysninger fra eier ble taktekningen omlagt i 2012. Ved befaring ble det registrert enkelte takstein med brekkasje, stedvis mose- og lavvekst samt enkelte takstein som har forskjøvet seg. Undertaket er utført med trefiberplater med underlagspapp på synlige og kontrollerbare steder.
Ved inspeksjon på kaldt loft ble det observert flere eldre symptomer på lekkasje i undertaket. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, og forholdet fremstod tørt ved kontroll. På bakgrunn av registrerte skader på takstein og tidligere lekkasjespor vurderes det å foreligge økt risiko for ny vanninntrengning.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er påvist avvik som tilsier behov for vedlikehold og lokale utbedringer. Taktekningen har en alder som tilsier at fortsatt vedlikehold og overvåking må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens / risiko
Skadde og forskjøvede takstein kan medføre vanninntrengning og fuktskader i undertak og takkonstruksjon. Mosevekst kan bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid. Tidligere lekkasjespor indikerer at taket har hatt utettheter.

Tiltak:Skadde og forskjøvede takstein bør skiftes og rettes opp.
Taket bør renses for mose og vegetasjon.
Undertak og loft bør følges opp med jevnlige kontroller, særlig etter perioder med kraftig nedbør og snøsmelting.
Det må påregnes ytterligere vedlikehold og fremtidige utskiftninger i takt med taktekkingens alder og slitasje.







TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Ifølge opplysninger fra eier ble disse fornyet i 2012. Ved befaring fremstod komponentene med normal alder og slitasje, uten vesentlige avvik utover ordinært vedlikeholdsbehov.

Taknedløp er ført ned i terreng/rør. Det er ikke avklart om nedløpene er tilkoblet separat overvannsledning eller bygningens avløpssystem. Dersom takvann er koblet til spillvannsledning, er dette ikke en løsning som tillates etter dagens regelverk. Forholdet innebærer en viss usikkerhet, men det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

Taket har ru overflate på betongtakstein og en takvinkel på ca. 22 grader. Det er ikke montert snøfangere. Med ru takstein og relativt moderat takvinkel vil snø normalt ha begrenset tendens til å skli ukontrollert. Det foreligger ikke et generelt krav om snøfangere på alle tak, men behovet vurderes ut fra risiko for nedfall av snø og is til områder hvor personer oppholder seg eller hvor adkomst foregår. På befaringsdagen ble det ikke registrert forhold som tilsier at manglende snøfangere i seg selv representerer et vesentlig avvik.

Tilstandsgrad: TG 1
Bygningsdelen fremstår med normal funksjon og forventet tilstand ut fra alder.

Konsekvens / risiko
Usikkerhet knyttet til hvor takvannet ledes. Dersom takvann er koblet til spillvannsledning, kan dette være en ikke-forskriftsmessig løsning. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras dersom takets utforming og lokale forhold tilsier økt fare.

Tiltak:
Det anbefales å avklare hvor taknedløpene er tilkoblet.
Takrenner og nedløp bør rengjøres og kontrolleres jevnlig.
Dersom det er fare for nedfall av snø og is over inngangspartier eller gangarealer, bør behovet for snøfangere vurderes nærmere.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med liggende bordkledning som ifølge opplysninger ble montert i 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Den nye kledningen er montert utenpå eksisterende stående kledning, hvor kun overliggere er fjernet. Dette gir en konstruksjon med begrenset lufting bak ytterkledningen.
Ved stikkprøvekontroll ble det registrert stedvis redusert luftespalte, og ved inspeksjon under raft ble det observert lokale tegn til fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Det ble også registrert at terrengtrapp/murverk ved siden av garasjen står i direkte kontakt med ytterkledningen. Denne løsningen gir økt risiko for oppfukting og redusert levetid på trekledningen.

Kledningen fremstår ellers i normalt vedlikeholdt stand ut fra alder.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er påvist avvik som kan redusere konstruksjonens levetid og som tilsier behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens / risiko
Begrenset lufting bak kledningen øker risikoen for fuktansamling, soppvekst og råteskader.
Direkte kontakt mellom kledning og mur/trapp kan føre til kapillært opptak av fukt og fremskyndet nedbrytning av treverket.

Tiltak:
Det anbefales å etablere nødvendig klaring mellom kledning og tilstøtende terreng/murverk.
Lufting bak kledningen bør vurderes forbedret ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.
Utsatte områder bør kontrolleres jevnlig for utvikling av fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av trefiberplater fra byggeåret. Kaldt loft er etterisolert med ca. 100 mm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldt loft ble det registrert eldre fuktmerker og stedvis fuktskadde undertaksplater, samt symptomer på muggsopp/svertesopp på undersiden av undertaket. Over badet ble det observert hull i undertaket, trolig etter tidligere luftelyre eller gjennomføring som er fjernet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved stikkprøvekontroll på befaringsdagen, og konstruksjonen fremstod tørr på befaringstidspunktet.
Ved raft er isolasjonen stedvis ført helt opp mot undertaket, noe som reduserer lufttilførselen ved takfot. Begrenset ventilasjon kan øke risikoen for kondens og fremtidig fuktpåvirkning.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er påvist avvik i form av eldre fuktskader, biologiske vekstspor og begrenset lufting, men konstruksjonen fremstod tørr ved kontroll og det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller pågående fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens / risiko
Begrenset ventilasjon kan bidra til kondens og ny fuktpåvirkning i kaldt loft.
Eldre fuktskader og biologiske vekstspor kan indikere tidligere lekkasjer og gir økt risiko for redusert levetid på undertaket.
Hull i undertaket bør utbedres for å redusere luftlekkasjer og lokal fuktbelastning.

Tiltak:
Hull i undertaket bør tettes fagmessig.
Isolasjon ved raft bør trekkes tilbake slik at lufting ved takfot gjenopprettes.
Loftet bør kontrolleres jevnlig for å følge med på eventuell ny fuktpåvirkning.
Ved fremtidig rehabilitering bør skadde undertaksplater utbedres eller skiftes ut.





Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trekarmer og isolerglass ble ifølge opplysninger skiftet i 2012. Datostempling i karmene viser produksjonsår 2011. Vinduene fremstod i normalt god stand ut fra alder, og det ble ikke registrert tegn til punkterte glass eller vesentlige funksjonsavvik på de kontrollerte enhetene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Over enkelte vinduer er det ikke montert eget vannbrettbeslag. Vinduene er plassert under dype takutstikk, noe som reduserer direkte nedbørsbelastning og dermed fuktpåkjenningen på konstruksjonen.

Under vinduene er det montert vannbrettbeslag, men beslagene er utført uten oppbrett i endene. Dette avviker fra anbefalt detaljutforming, da oppbrett bidrar til å hindre at vann ledes inn mot sideomramming og tilstøtende kledning. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller tegn til svikt i tilknytning til de kontrollerte vinduene på befaringsdagen.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert en detaljløsning som ikke er i tråd med anbefalt utførelse, og som gir noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid, selv om det ikke ble registrert følgeskader

Konsekvens/tiltak

Konsekvens / risiko
Vann kan ledes ut mot sideomramming og kledning.
Økt risiko for lokal oppfukting og redusert levetid på tilstøtende treverk.
Risikoen vurderes som moderat på grunn av beskyttende takutstikk og fravær av registrerte skader.

Tiltak:
Forholdet bør holdes under observasjon som del av normalt vedlikehold.
Ved fremtidig utskifting eller omtekking av beslag anbefales vannbrett med oppbrett i endene i henhold til god byggeskikk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør som ifølge opplysninger ble montert i 2012, samt malte terrasse- og balkongdører i tre fra 2007. I terrassedør i 1. etasje er det montert katteluke.
Dørene ble kontrollert ved tilfeldig funksjonsprøving og fremstod med normal funksjon. Det ble kun registrert ordinære bruksmerker og normal slitasje ut fra alder. Det ble ikke observert forhold som tilsier unormal nedbrytning eller vesentlige funksjonsavvik på befaringsdagen.
Montert katteluke innebærer et inngrep i dørbladet og kan gi noe redusert varmeisolasjon og lufttetthet sammenlignet med original utførelse.

Tilstandsgrad: TG 1
Dørene fremstår med forventet funksjon og normal slitasje ut fra alder.

Konsekvens / risiko
Katteluken kan medføre noe økt luftlekkasje og redusert isolasjonsevne. For øvrig ingen vesentlige konsekvenser utover normalt vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Ordinært vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.
Tettheten rundt katteluken bør kontrolleres jevnlig.

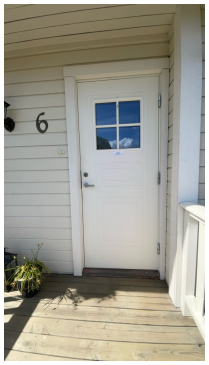
Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







2007



2012

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda i 1. etasje og terrasse i underetasjen. Konstruksjonene er utført med impregnerte materialer og rekkverk i malt treverk. Verandaen i 1. etasje har ukjent opprinnelig byggeår, men det er opplyst at den ble utvidet i 1997. Terrassegulvet i underetasjen ble ifølge opplysninger etablert i 2014 og er anlagt på bjelkelag direkte på eksisterende betongplatting.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Ved befaring ble det registrert stedvise skjevheter i terrassegulvet i underetasjen, samt sprekkdannelser i underliggende betong. Rekkverkene fremstod som nymalt og avstivet, men målte høyder var stedvis under 1,0 meter. Trappen fra verandaen i 1. etasje mangler håndrekke på én side, og trappen fra underetasjen til terreng mangler rekkverk/håndrekke på én side.

Forholdene representerer avvik fra dagens sikkerhetskrav, men dette er ikke uvanlig for konstruksjoner av denne alderen.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er påvist avvik knyttet til sikkerhet og mindre skjevheter, men konstruksjonene fremstår med tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens / risiko
Manglende håndrekker og lave rekkverk gir økt risiko for fall.
Skjevheter i terrassegulvet kan påvirke komfort og vannavrenning.
Sprekkdannelser i underliggende betong kan medføre videre bevegelser over tid.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndrekker/rekkverk i samsvar med dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
Skjevheter og underliggende betongkonstruksjon bør holdes under observasjon.
Ordinært vedlikehold og overflatebehandling av treverk må påregnes.









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det oppført en utvendig trapp og repos i impregnert trevirke med rekkverk i malt treverk. Konstruksjonen fremstår med normal overflateslitasje ut fra alder.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert at trappen mangler håndrekke på én side. Rekkverkshøyden er også lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet representerer et avvik i forhold til dagens krav, men dette er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er påvist avvik knyttet til personsikkerhet, men konstruksjonen fremstår ellers med tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens / risiko
Manglende håndrekke på én side gir redusert støtte og økt risiko for fall. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade.

Tiltak
Det anbefales å etablere håndrekke på begge sider av trappen. Rekkverkshøyden bør vurderes oppgradert for å tilfredsstille dagens anbefalte sikkerhetsnivå.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garasjen:

Det er på godkjente tegninger vist carport, mens arealet i dag er innbygget og benyttes som garasje i tilknytning til boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at ombyggingen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasjen har støpt betonggulv med epoxybelegg. Det ble registrert avflassing og løstsittende overflatebelegg som følge av tidligere vanninntrenging. Gulvet har noe motfall, og overflatevann har over tid rent inn gjennom portåpningen. Det er etablert dreneringsrenne foran porten. Ifølge opplysninger er rennen nylig spylt og renset, og selger opplyser at dette har redusert problemet.
Leddport i aluminium ble ifølge opplysninger montert i 2015.

Garasjen er innvendig kledd med gipsplater. Det er ikke verifisert om vegg mot bolig er utført med to lag gips eller annen dokumentert brannklassifisert konstruksjon. Det ble heller ikke registrert synlig brann- eller røyktetting i gjennomføringer og overganger mot boligdel. Dette medfører usikkerhet knyttet til om konstruksjonen tilfredsstiller nødvendige brannkrav.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er påvist avvik knyttet til tidligere vanninntrenging og usikkerhet rundt brannskille og offentlig godkjenning, men konstruksjonen fremstår med tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens / risiko
Vanninntrenging kan medføre fortsatt overflateavskalling og fuktbelastning.
Mangelfullt dokumentert brannskille kan redusere sikkerheten mellom garasje og bolig.
Manglende dokumentasjon på ombygging fra carport til garasje innebærer bygningsmessig og offentligrettslig usikkerhet.

Tiltak:
Overvannshåndtering bør følges opp og dreneringsrenne holdes fri for løv og smuss.
Brannskillende konstruksjon og tetting mot bolig bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson.
Det anbefales å avklare med kommunen om ombyggingen er søknadspliktig og eventuelt godkjent.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har i hovedsak klikkvinyl, samt stedvis fliser og belegg. Veggene har tapetserte overflater og malt trepanel. Himlingene består av malt trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater ble ifølge opplysninger modernisert omkring 2013.
Ved befaring fremstod overflatene med normal bruksslitasje og aldersmessig preg. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover ordinært vedlikeholdsbehov.

Tilstandsgrad: TG 1
Innvendige overflater fremstår med forventet tilstand og normal slitasje ut fra alder og bruk.

Konsekvens / risiko
Ingen vesentlige konsekvenser utover normalt vedlikehold.
Tiltak:
Ordinært vedlikehold og overflatebehandling må påregnes over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag, og gulv i underetasjen er etablert som betonggulv på grunn. (i trapperom Uetg opplyses det om varmekabler)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt kontroll av planhet og nivåforskjeller med krysslaser. I hovedetasjen ble det registrert mindre skjevheter, men ingen vesentlige avvik utover det som er normalt for bygningens alder og konstruksjon.

I underetasjen ble det målt høydeforskjeller på ca. 11–12 mm over en målelengde på under 2 meter.
Registrerte avvik vurderes som moderate og innenfor det som ofte forekommer i eldre boliger, uten at det ble observert forhold som indikerer pågående setninger eller konstruksjonssvikt.

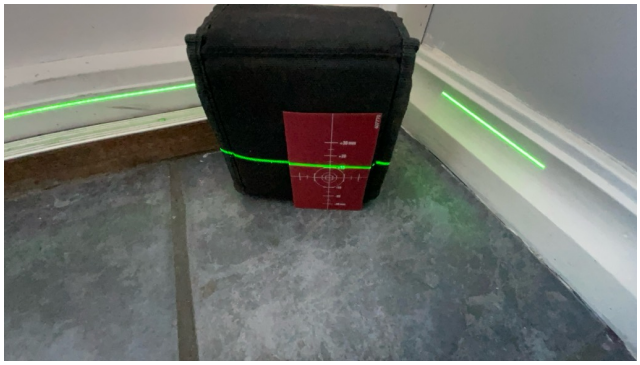
Det ble i tillegg registrert enkelte gulvfliser med hul lyd ved banking i trapperom i underetasjen og på toalettrom i 1. etasje. Hul lyd kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert løse fliser eller synlige skader på tidspunktet for befaringen.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert skjevheter som overstiger det som normalt forventes av dagens toleransekrav, men forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens
De registrerte skjevhetene kan medføre mindre ujevnheter i gulvoverflater og innebærer et avvik fra dagens toleransekrav, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon eller stabilitet. Enkelte fliser med hul lyd kan over tid få redusert heft til underlaget og i enkelte tilfeller løsne.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen. Dersom skjevhetene øker eller det oppstår tegn til videre setninger, bør forholdet undersøkes nærmere. Fliser som eventuelt løsner bør festes på nytt eller skiftes ut ved behov.



ca 11-12mm



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglskorstein og peis med innsats. Det er opplyst at peisinnsatsen er montert i 2015.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det foreligger rapport fra Nome og Midt-Telemark Brann og Redning datert 26.03.2026 hvor det opprinnelig ble registrert avvik vedrørende innekledd skorstein. Selger opplyser om at avviket senere er vurdert og lukket av overordnet faginstans hos brann- og feiervesenet, og skorsteinen er dermed godkjent for videre bruk.

Ved befaringen ble det likevel registrert at deler av skorsteinen innvendig er overflatebehandlet med vinyl-/strekkfast tapet. Slik overflatebehandling kan begrense muligheten for visuell kontroll av eventuelle riss og sprekker i murverket. Det ble videre registrert at det ikke er etablert synlig ubrennbart materiale foran sot-/feieluke.

Det ble ikke observert synlige sprekker eller skader på skorsteinens tilgjengelige overflater. På loftet ble det registrert spor etter tidligere fuktinntrengning rundt skorsteinen.

Over tak er skorsteinen slemmet/malt og beslagsløsningen består av sokkelbeslag. Det ble registrert korrosjonsmerker på beslag og tilgrensende detaljer.

Det er ikke mulig ved visuell kontroll å verifisere om nødvendige avstander til brennbart materiale og eventuell utveksling i etasjeskillere er tilfredsstillende utført.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert forhold som avviker fra anbefalt utførelse, herunder overflatebehandling på skorstein, manglende ubrennbart underlag foran feieluke og aldring/slitasje på beslag rundt skorstein over tak.
Skorsteinen er samtidig opplyst vurdert og godkjent for videre bruk av brann- og feiervesenet. Det er ikke påvist akutt funksjonssvikt, men forholdene medfører økt risiko for skjulte skader og fremtidige lekkasjer.

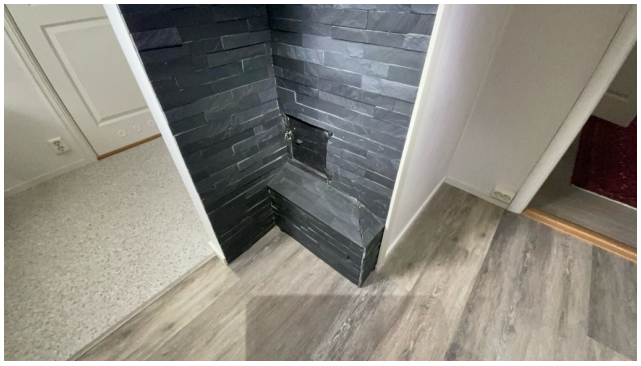
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

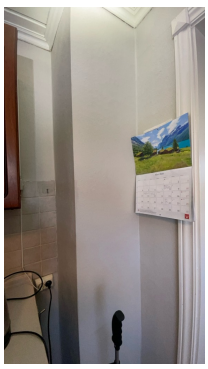
Tilstandsrapport

Konsekvens
Overflatebehandling på skorstein kan skjule eventuelle riss og sprekker. Manglende ubrennbart underlag foran feieluke kan øke risikoen for antennelse dersom glør faller ut ved feiing eller tømming. Slitasje og korrosjon på beslag rundt skorstein kan over tid medføre vanninntrengning og fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne vinyl-/strekkfast tapet dersom man ønsker full visuell kontroll av murverket. Det bør etableres ubrennbart underlag foran sot-/feieluke dersom dette ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Beslag og overganger rundt skorstein over tak bør kontrolleres og ved behov utbedres eller skiftes. Videre vedlikehold og eventuelle tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene er overflatebelagt med laminat og belegg. Veggene består av platekledde utforede konstruksjoner samt betong-/murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot terreng i soverom/kjøkken i underetasjen. Det ble ikke påvist unormale forhold, og fuktkvoten i trekonstruksjonen ble målt til under 6 vektprosent, noe som indikerer tørre og normale forhold på måletidspunktet.

Registrerte tegn til fuktpåvirkning gjelder hovedsakelig bodarealer og andre sekundære rom i underetasjen, hvor det også er synlig fjell i dagen. Det ble ikke påvist unormale forhold i de kontrollerte innredede rommene.

Underetasjen er delvis etablert i utsprengt fjell, og fjell er synlig i dagen i enkelte rom. Boligen er fundamentert direkte på fjell med naturlige skorter og sprekker. Det opplyses at det i perioder med snøsmelting kan forekomme noe fuktinnsig. I dette rommet ble det registrert indikasjoner på forhøyet fukt i laminatgulvet ved kontroll.

I tilstøtende bodrom ble det målt fuktinnhold på ca. 14,4 vektprosent på undersiden av etasjeskilleren. Det ble også observert stedvise saltutslag (effloresens) på betongblokkene, noe som indikerer periodisk fuktpåvirkning.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert tegn til periodisk fuktinnsig og fuktpåvirkning i deler av underetasjen. Det er ikke påvist skader i hulltatt konstruksjon, men forholdene innebærer en økt risiko for fuktrelaterte skader ved videre bruk.

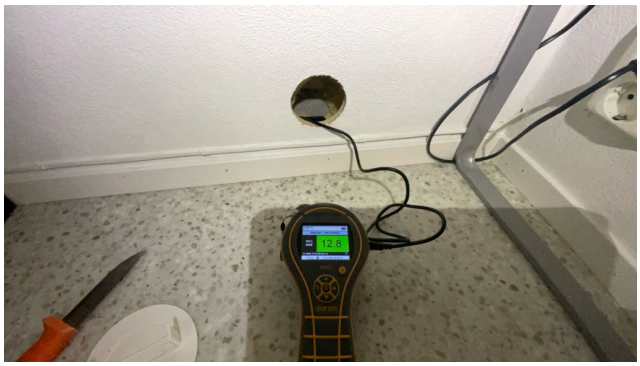
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Konsekvens
Periodisk fuktpåvirkning i bodarealer og andre sekundære rom kan over tid medføre skader på fuktømfintlige materialer. Saltutslag viser at fukt transporteres gjennom konstruksjonen. Dersom fuktbelastningen øker, kan dette gi grunnlag for soppvekst, lukt og materialnedbrytning.

Tiltak
Det anbefales å overvåke fuktforholdene, spesielt i perioder med snøsmelting og nedbør. Fuktømfintlige materialer som laminat i utsatte områder bør vurderes fjernet eller erstattet med mer fuktbestandige materialer. Ved vedvarende eller økende fuktinnsig bør det gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å begrense vanninntrengning og redusere fuktbelastningen.



Målingene gir ikke grunnlag for å fastslå fuktskader i de kontrollerte områdene. Det presiseres at målingene er punktvise, og at skjulte forhold utenfor måleområdene ikke kan utelukkes.

Tilstandsrapport



Fuktindikasjon i laminat



ca 14,4 vekt% i etasjeskille. Synlig saltutslag

TG 1 Innvendige trapper

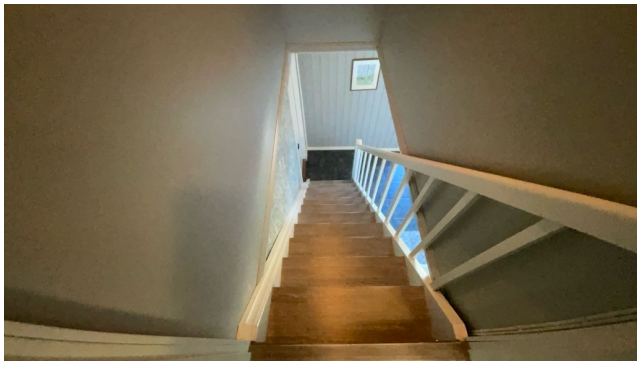
Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp mellom etasjene. Trappen fremstår som normalt slitt ut fra alder og bruk, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til redusert funksjon på selve trappekonstruksjonen. Trappen er utført med relativt smal bredde sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Dette er vanlig i eldre boliger og vurderes som et aldersmessig forhold.

Tilstandsgrad: TG 1
Trappen er funksjonell og det er ikke registrert vesentlige avvik eller skader utover normal bruksslitasje.

Konsekvens
Den begrensede bredden kan oppleves mindre praktisk ved transport av møbler og større gjenstander, men har normalt liten betydning for daglig bruk.

Tiltak
Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har dels malte, glatte dører som antas å være fra byggeåret, samt nyere malte MDF-fyllingsdører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøver og fremstår som funksjonelle. Det ble registrert normal bruksslitasje og enkelte mindre overflatemerker.

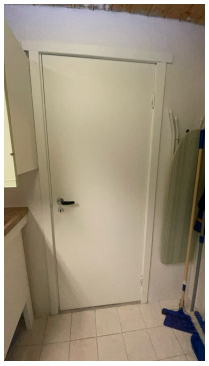
Tilstandsgrad: TG 1
Innvendige dører vurderes å være i tilfredsstillende stand med forventet slitasje ut fra alder og bruk.

Konsekvens
Normal bruksslitasje og mindre overflatemerker har ingen vesentlig betydning for funksjon eller bruk.

Tiltak
Det anbefales kun normalt ettersyn og vedlikehold ved behov.



Stedvis med glassfylling



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med overflater som er modernisert i senere tid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at badet ble renovert i 2013.

Ved befaringen ble det registrert at vann- og avløpsrør er av eldre dato. Dette indikerer at badet ikke er totalrenovert, men at moderniseringen i hovedsak omfatter overflater og innredning. Underliggende konstruksjoner, membranløsninger og tekniske installasjoner kan derfor være eldre enn de synlige overflatene tilsier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt panel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggene er overflatebelagt med fliser, og himlingen består av malt panel. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at badet ble modernisert i 2013, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Ved befaringen ble det registrert riss og sprekker i enkelte fliser i våtsonen (flis under vindu v/ badekar). Forholdet fremstår som begrenset og det ble ikke registrert tegn til løs flis eller annen funksjonssvikt på befaringsdagen.

Det ble også registrert vindu med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen. Slike materialer er mindre egnet i områder med direkte vannsprut og økt fuktbelastning.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert sprekker i fliser og fuger samt materialbruk i våtsonen som ikke er optimalt tilpasset fuktbelastningen. Forholdene representerer avvik fra anbefalt utførelse, men det ble ikke påvist tegn til akutt funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens
Sprekker i fliser og fuger kan redusere overflatenes tetthet og gjøre rengjøring vanskeligere. Ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan over tid få oppfukting, svelling, misfarging og materialnedbrytning.

Tiltak:
Sprekker i fliser og fuger bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov. Ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør beskyttes mot direkte vannsprut og vurderes skiftet ved fremtidig oppgradering av badet.



Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.



Det er påvist sprekk i flis.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er overflatebelagt med fliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at badet ble modernisert i 2013, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble målt fall mot sluk på ca. 18 mm. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er ikke dokumentert, men gulvet ved dør er registrert høyere enn terskelen.
Målingene viser at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm, noe som er lavere enn anbefalt sikkerhetsnivå for å hindre vann i å renne ut av rommet.

Det ble videre registrert enkelte fliser med bom (hul lyd ved banking) samt sprekker i enkelte gulvfliser.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert avvik i fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel sammenlignet med anbefalte løsninger. I tillegg er det påvist bom og sprekker i enkelte fliser. Forholdene representerer avvik fra normal standard, men det ble ikke registrert tegn til akutt funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens
Utilstrekkelig nivåforskjell mellom sluk og dørterskel gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller overbelastning. Sprekker og bom i fliser kan medføre redusert vedheft og økt risiko for at fliser løsner over tid.

Tiltak
Det anbefales å benytte våtrommet med normal aktsomhet og unngå unødig vannsøl på gulvet. Fliser med sprekker eller bom bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforhold og nivåforskjeller utføres i samsvar med gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.



18mm fall



påvist sprekk i flis

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/ ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet har plastsluk og synlig smøremembran, smurt ned på utsiden av klemring i sluket.
Utførelsen er ikke dokumentert, og membranløsningen kan ikke verifiseres fullt ut da tettesjiktet ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Ved kontroll rundt sluket ble det registrert en utførelse som ikke fremstår som fagmessig med hensyn til membran, tettesjikt og tilslutning mot klemring. Dette medfører usikkerhet om hvorvidt overgangen mellom membran og sluk er tilstrekkelig tett.

Både membranløsning og sluk vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad: TG 2
Det foreligger manglende dokumentasjon, usikker utførelse rundt sluk og alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdet innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet, men det ble ikke registrert tegn til akutt lekkasje på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Ikke-fagmessig utførelse ved sluk og rørgjennomføringer innebærer at de mest kritiske punktene i våtrommets tettesjikt har usikker funksjon. Dersom vann trenger forbi disse overgangene, kan det oppstå skjulte lekkasjer til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til oppfukting av materialer, utvikling av muggsopp, luktproblemer og nedbrytning av bygningsdeler. Skader som oppstår som følge av slike lekkasjer vil ofte utvikle seg skjult og kan være kostnadskrevende å avdekke og utbedre. Alderen på sluk- og membranløsningen innebærer samtidig at sannsynligheten for fremtidige svikt og skader gradvis øker.

Tiltak
Det anbefales å benytte badet med aktsomhet og følge med på tegn til lekkasje eller fuktskader. Ved fremtidig rehabilitering bør sluk og membran skiftes som del av en full oppgradering av våtrommet. Det anbefales å etablere en rutine på minst 4. ganger pr/år hvor sluk inspiseres og renses.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Ingen synlige tegn til svekkelser på innredning og utstyr. Normal bruksslitasje og elde.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil og/eller vindu. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger om mekanisk avtrekk i våtrom.

Tilstandsgrad: TG 2
Manglende mekanisk avtrekk gir redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning og dårligere inneklima over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Redusert ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og økt risiko for mugg- og fuktskader.

Tiltak
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktrisikoen.





Spalter i dørblad for tilluft er etablert

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6vekt%.

Ingen synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer i vegg ved hulltakingen.

Målingene gir ikke grunnlag for å påvise svekkelser eller fuktskader i de kontrollerte områdene. Det presiseres at målingene er punktvise, og at skjulte forhold utenfor måleområdene ikke kan utelukkes.



Målingene viste verdier under målbart nivå (<6 vekt%)

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er etablert etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlig membran tilsluttet sluk, og det er heller ikke synlig oppkant av membran ved veggsokkel eller dørterskel. Rommet har ikke dokumentert fungerende forskriftsmessig tettesjikt.

Dørterskelen er lavere enn tilstøtende gulv, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet. Rommet har kun naturlig ventilasjon, som ikke tilfredsstiller dagens anbefalinger for luftutskifting i våtrom.
Det ble videre registrert enkelte gulvfliser med hul lyd ved banking. Fuktsøk indikerte variasjoner i fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsgrad: TG 3
Det er registrert flere forhold som avviker fra dagens anbefalte utførelse, herunder manglende synlig membran, usikker tilslutning mot sluk, lav dørterskel, naturlig ventilasjon og tegn til fuktpåvirkning. Det ble ikke påvist akutt lekkasje eller omfattende skader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking for kontroll av konstruksjon og fuktsikring er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner til våtsonene er murvegger eller mot annet våtrom. Det er derfor ikke mulig å gjennomføre hulltaking uten å skade mulig tettesjikt i tilstøtende våtrom.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av skjulte konstruksjoner dermed er basert på visuelle observasjoner i rommet samt tilgjengelig dokumentasjon, og at det foreligger en usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

UNDERETASJE > BAD/ WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med overflater som er modernisert i senere tid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at badet ble renovert i 2017.

Ved befaringen ble det registrert at vann- og avløpsrør er av eldre dato. Dette indikerer at badet ikke er totalrenovert, men at moderniseringen i hovedsak omfatter overflater og innredning. Underliggende konstruksjoner, membranløsninger og tekniske installasjoner kan derfor være eldre enn de synlige overflatene tilsier.

I egenerklæringen er det opplyst at det tidligere har vært en drypplekkasje på badet i underetasjen. Selger opplyser at lekkasjen stammet fra vannrør til kjøkkenet i etasjen over, og at det oppstod dryppe ned på himlingsplaten over toalettet i underetasjen. Feilen ble utbedret av Midt-Telemark Rør. I tillegg ble skadet himlingsplate og isolasjon skiftet av selger. Det er opplyst at dokumentasjon i form av faktura og bilder er tilgjengelig i Boligmappa.
Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasje eller unormale fuktverdier på befaringsdagen. Opplysningene vurderes derfor som en tidligere skadehendelse som er utbedret.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/ WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har MDF panel.

Fremstår med normal bruksslitasje og elde.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/ WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det ble målt fall mot sluk på ca. 10 mm, hvor hoveddelen av fallet er etablert innenfor dusjsonen. Dusjområdet er avgrenset med dusjvegger med tett bunnskinne. Det ble målt ca. 9 mm fall fra gulvet ved dør og inn mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Den tette bunnskinnen hindrer at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ledes til sluk. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er ikke kjent eller dokumentert. Det ble også registrert enkelte gulvfliser med hul lyd ved banking, noe som indikerer redusert vedheft mot underlaget.

Tilstandsgrad: TG 3
Dusjveggens tette bunnskinne medfører at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke kan ledes til sluk. Dette innebærer en vesentlig funksjonssvikt ved våtrommets sikkerhetsløsning og øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er i tillegg registrert enkelte fliser med hul lyd.

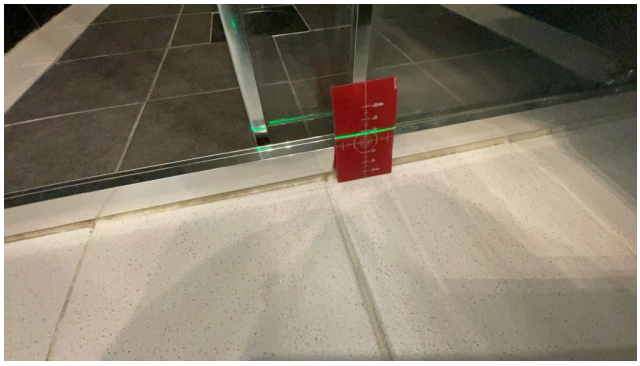
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens
Ved lekkasje eller overbelastning kan vann renne ut av våtrommet og forårsake fukt- og vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Fliser med hul lyd kan over tid løsne.

Tiltak
Det anbefales å utbedre løsningen slik at alt lekkasjevann uhindret kan ledes til sluk. Dette kan innebære demontering eller ombygging av dusjveggens bunnskinne og eventuell tilpasning av gulvoppbyggingen. Fliser som evt er eller løsner bør samtidig utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall 9mm til skinne



10mm fall til sluk fra gulv ved dør.

UNDERETASJE > BAD/ WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/ ikke dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet har eldre plastsluk av typen Jøtul og antatt smøremembran. Utførelsen er ikke dokumentert. Mansjett er synlig i sluket, men denne er montert på utsiden av klemringen, noe som ikke fremstår som en fagmessig løsning.

Membranløsningen kan ikke verifiseres fullt ut, da tettesjiktet ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Slukløsningen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad: TG 2
Det foreligger manglende dokumentasjon, ikke-fagmessig utførelse ved sluk og rørgjennomføringer samt alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdet innebærer økt risiko for svikt i tettesjiktet, men det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Usikker tetting ved sluk og rørgjennomføringer medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Ikke-fagmessig utførelse ved sluk og rørgjennomføringer innebærer at de mest kritiske punktene i våtrommets tettesjikt har usikker funksjon. Dersom vann trenger forbi disse overgangene, kan det oppstå skjulte lekkasjer til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til oppfukting av materialer, utvikling av muggsopp, luktproblemer og nedbrytning av bygningsdeler. Skader som oppstår som følge av slike lekkasjer vil ofte utvikle seg skjult og kan være kostnadskrevende å avdekke og utbedre. Alderen på sluk- og membranløsningen innebærer samtidig at sannsynligheten for fremtidige svikt og skader gradvis øker.

Tiltak
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller fuktskader. Ved fremtidig rehabilitering bør sluk, membran og tetting rundt gjennomføringer utføres på nytt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.



UNDERETASJE > BAD/ WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.
Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på innredning og sanitærutstyr ved befaringen. Utstyret fremstår med normal bruksslitasje og elde.

Tilstandsgrad: TG 1
Sanitærutstyr og innredning vurderes å være i tilfredsstillende stand med forventet slitasje ut fra alder og bruk.

Konsekvens
Normal bruksslitasje og elde har ingen vesentlig betydning for funksjon eller bruk.

Tiltak
Det anbefales kun normalt ettersyn og vedlikehold ved behov.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD/ WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet ventileres med elektrisk styrt avtrekksvifte. Ved funksjonstest under befaringen fungerte viften tilfredsstillende. Det opplyses at elektriker har trukket om kurs til viften i 2026. Tilluft sikres via spalter i dørblad.

Tilstandsgrad: TG 1
Ventilasjonsløsningen fremstår som funksjonell og tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Konsekvens
Ventilasjonen vurderes å gi tilfredsstillende luftutskifting og bidrar til å redusere risikoen for fukt- og kondensproblemer.

Tiltak
Det anbefales kun normalt ettersyn og rengjøring av vifte og ventiler ved behov.





Spalte under dørblad for tilluft er etablert

UNDERETASJE > BAD/ WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot soverom/kjøkken. Fuktkvoten i trekonstruksjonen ble målt til ca. 6 vektprosent, noe som indikerer tørre og normale forhold.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer i det kontrollerte området. Målingene ga ikke grunnlag for å påvise svekkelser eller fuktskader i de undersøkte konstruksjonene.
Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er punktvise undersøkelser, og at skjulte forhold utenfor de kontrollerte områdene ikke kan utelukkes.

Tilstandsgrad: TG 1
Det ble ikke påvist unormale forhold i de undersøkte områdene.

Konsekvens
Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for å forvente fuktskader i de kontrollerte konstruksjonene.

Tiltak
Det anbefales kun normalt ettersyn og vedlikehold.



Målingene viste verdier under målbart nivå (<6 vekt%)

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 2013 og laminat benkeplate. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Stekeovn opplyses å være fra 2019.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det opplyses videre at elektriker har lagt opp ny kurs til komfyr i 2026. Det ble foretatt fuktsøk i benkeskap og på gulv ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til lekkasjer i de kontrollerte områdene.
Innredningen fremstår som funksjonell, med normal til noe bruksslitasje, herunder enkelte bruksmerker på overflater og noe slitasje på hengsler.

Det er ikke registrert automatisk vannstopp under kjøkkenbenken. Ved modernisering av kjøkken i 2013 gjaldt krav om lekkasjesikring for skjulte vanninstallasjoner. Det er heller ikke montert komfyrvakt, selv om dette er et krav ved etablering av ny kurs til komfyr.

Tilstandsgrad: TG 2
Kjøkkenet er funksjonelt og det ble ikke påvist fuktskader, men manglende vannstopp og komfyrvakt representerer avvik fra gjeldende forskriftskrav på utførelses- og oppgraderingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Manglende komfyrvakt innebærer redusert brannsikkerhet sammenlignet med dagens krav og øker risikoen for komfyrrelaterte branntilløp.

Tiltak
Det anbefales at komfyrvakt monteres i forbindelse med den nye komfyrkursen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og forbedre brannsikkerheten.





Det er ikke registrert installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper (vannstoppventil) på kjøkkenet. Dette er vanlig for kjøkken fra perioden før kravene ble innført i 2010, og anses derfor som et aldersbetinget avvik fra dagens forskriftsnivå (NEK 400 og TEK10 §15).

Konsekvens:
Mangelen innebærer redusert sikkerhet mot henholdsvis overoppheting/brann og vannlekkasje.



Eksempel på slitte hengsler

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Hybelkjøkken UETG

Beskrivelse

Det er montert en enkel hybelkomfyr med to kokeplater og vask i kombinert soverom/kjøkken i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert kjøkkenventilator eller annet mekanisk avtrekk over komfyr/ platene.

Tilstandsgrad: TG 3
Manglende avtrekk over komfyren representerer et avvik fra dagens anbefalte løsninger for kjøkkenventilasjon og medfører redusert evne til å fjerne matos, fukt og forurensning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens
Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt i rommet, med økt risiko for kondens, lukt og over tid fuktrelaterte skader på overflater og innemiljø.

Tiltak
Det anbefales å etablere egnet avtrekksløsning med avtrekk til det fri eller kullfilterventilator for å bedre ventilasjonen og redusere fukt- og luktbelastningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Ved funksjonstest under befaringen fungerte avtrekksviften tilfredsstillende. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser utover normal bruksslitasje. Øvrige hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Tilstandsgrad: TG 1
Ventilasjonsløsningen fremstår som funksjonell og tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Konsekvens
Ventilatoren bidrar til å fjerne matos og fukt og reduserer risikoen for kondens og lukt i boligen.

Tiltak
Det anbefales kun normalt ettersyn, rengjøring og vedlikehold av ventilatoren ved behov.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett og vegghengt servant. Rommet ventileres via naturlig ventil i yttervegg samt spalte i dørblad. Det opplyses at rommet ble overflatemodernisert i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller synlige skader på overflater eller tilstøtende konstruksjoner ved befaringen. Det ble imidlertid registrert hul lyd under enkelte gulvfliser, jf. tidligere omtale under punktet for gulv.

Tilstandsgrad: TG 2
Rommet har ikke mekanisk avtrekk, noe som vurderes som en ventilasjonsmessig svakhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Det ble ikke registrert fuktskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens
Manglende mekanisk avtrekk kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt og lukt over tid. Enkelte fliser med hul lyd kan på sikt løsne.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen i rommet. Fliser som eventuelt løsner bør festes på nytt eller skiftes ut ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber og antas i stor grad å være fra byggeåret 1974.

Stoppekran er plassert på vaskerommet. Denne er tilgjengelig, men ikke merket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

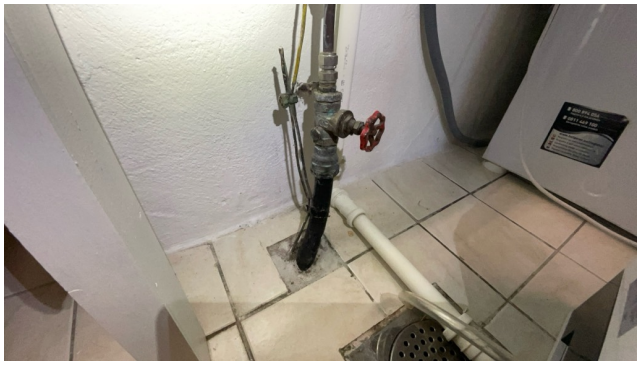
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer ved befaringen. Vanntrykket ble vurdert som tilfredsstillende ved enkel funksjonstest. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

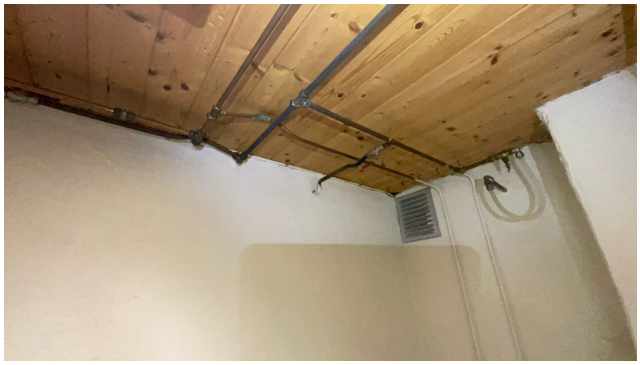
Tilstandsgrad: TG 2
Vannledningene har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for lekkasjer som følge av slitasje og materialaldring. Manglende merking av stoppekran er et mindre avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for korrosjon, materialtretthet og fremtidige lekkasjer. Manglende merking av stoppekran kan forsinke rask avstengning ved en eventuell vannlekkasje.

Tiltak
Det anbefales å merke stoppekranen tydelig. Videre anbefales jevnlig ettersyn av røropplegget og å være oppmerksom på at utskifting av vannledningene må påregnes på sikt.


Stoppekran på vaskerom i uetg



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast og antas å være fra byggeåret 1974. Rørføringene er i stor grad skjult i konstruksjoner og etasjeskillere, noe som begrenser muligheten for visuell inspeksjon av rør, skjøter og tilkoblinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse foruten fakturakopi at utbedret avløp på kjøkken.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
I tilgjengelige områder ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, fukt eller skader. Enkel funksjonstest ved bruk av servant og WC indikerte tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

Tilstandsgrad: TG 2
Avløpsrørene har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for svekkelser og lekkasjer som følge av naturlig slitasje. Manglende dokumentert lufting av avløpssystemet er et avvik som kan påvirke funksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for slitasje, tilstopping og lekkasjer. Mangelfull lufting kan medføre treg avrenning, luktproblemer og redusert funksjon. Selv om anlegget fungerte tilfredsstillende ved befaringen, kan skjulte svakheter føre til plutselige problemer.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og å være oppmerksom på at utskifting eller oppgradering av avløpssystemet må påregnes på sikt. Ved tilbakevendende lukt- eller avløpsproblemer bør lufting og røranlegg undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson.


Stakeluke påvist på vaskerom



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og fra bad/våtrom i underetasjen. Vaskerom, toalettrom og bad i 1. etasje har ikke mekanisk avtrekk, og disse rommene ventileres kun ved naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad: TG 2
Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for luftutskifting i alle våtrom. Manglende mekanisk avtrekk i vaskerom og bad i 1. etasje gir redusert evne til å transportere bort fukt og lukt

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens
Redusert luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning, kondens, dårligere inneklima og økt risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Tiltak
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk i vaskerom, toalettrom og bad i 1. etasje for å forbedre ventilasjonen og redusere risikoen for fuktproblemer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og 120 liter til hybel. Disse er fra 1999 og 1998

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er svært begrensede muligheter for å vurdere den innvendige tilstanden på varmtvannsberedere uten bruk av spesialutstyr og særskilt fagkompetanse. Alder er derfor et sentralt vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsberedere eldre enn 20 år har normalt usikker gjenværende levetid.

Det ble ikke registrert tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad: TG 2
Begge varmtvannsberederne er eldre enn 20 år og har passert forventet normal levetid. I tillegg er det registrert avvik ved elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens
Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for korrosjon, lekkasje og driftsstans. Avvik ved elektrisk tilkobling kan medføre redusert elsikkerhet og innebære økt risiko for feil eller overoppheting.

Tiltak
Det anbefales å la autorisert elektriker kontrollere og utbedre den elektriske tilkoblingen. Det bør påregnes utskifting av varmtvannsberederne på kortere eller lengre sikt som følge av alder og usikker gjenværende levetid.





Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for VVB er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men plutselige forhold kan oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har to separate el- skap:
I hoveddel er det automatsikringer og 10 kurser + jordfeilvarsler og jordfeilbryter.
I hybel er det automatsikringer og 5 kurser + hoved og jordfeilbryter.

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 er ikke opplyst om det er inngått avtale om Norgespris på strøm.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det elektriske anlegget er fornyet med automatsikringer i senere år(etter 1999) men dette er ikke dokumentert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er delvis modernisert i senere år, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Moderniseringen antas å være utført etter 1999, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på alle utførte arbeider. Det er kun fremlagt dokumentasjon for de senest utførte installasjonene.

    Ved befaringen ble det registrert en kabel som ikke er tilfredsstillende festet til vegg, samt mindre sprekker i en bryter. For øvrig ble det ikke foretatt nærmere kontroll av anlegget utover visuell observasjon.

    Det foreligger mangelfull dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget, og det er registrert mindre avvik ved tilgjengelige installasjoner.

    Konsekvens
    Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om kvalitet og omfang av tidligere arbeider. Løse kabler og skadet bryter kan medføre redusert elsikkerhet og økt risiko for feil eller skader over tid.

    Tiltak
    Det anbefales at registrerte avvik utbedres av autorisert elektriker. Det anbefales også å innhente og oppbevare tilgjengelig dokumentasjon på tidligere utførte arbeider. Ved behov for ytterligere avklaring bør anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert, men kun visuelt besiktiget innenfor rammene av en tilstandsrapport. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, og det er ikke foretatt målinger eller funksjonstester.
Ved kontroll av sikringsskap ble det ikke registrert varmegang eller synlige tegn til skader eller svekkelser.
Krav til dokumentasjon for elektriske arbeider ble innført i 1999. For arbeider utført etter dette skal det foreligge samsvarserklæring fra registrert elektroinstallatør. Det er eiers ansvar å kunne dokumentere dette.
Det er ikke utført kontroll i henhold til NEK 405. Ved behov anbefales kontroll utført av autorisert elektroinstallatør. Det elektriske anlegget omfattes ikke av takstmannens autorisasjonsområde og er derfor ikke vurdert i detalj.

Eier har imidlertid ansvar for at anlegget er i forskriftsmessig stand, jf. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og el-tilsynsloven.
Det er eierens ansvar å kunne dokumentere at installasjoner og endringer er utført av registrert elektroinstallatør, med tilhørende samsvarserklæring og sluttkontroll.

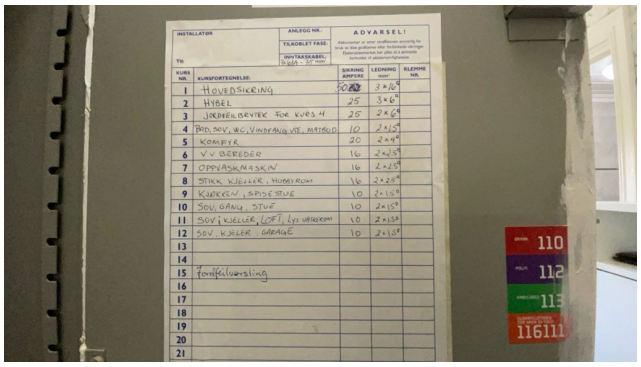


5 kurser + hoved og jordfeilbryter



Eksempel på løs ledning, ikke festet til vegg/ underlag





10 kurser + jordfeilvarsler og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell og antatt sprengsteinsmasser. Det er synlig fjell i deler av underetasjen, noe som underbygger at bygningen er etablert direkte på eller nær fast berg.
Byggegrunnen vurderes som stabil, og det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i fundamenteringen.

Konsekvens
Fundamentering på fjell gir normalt gode og stabile grunnforhold med lav risiko for setningsskader.

Tiltak
Det anbefales kun normalt ettersyn og overvåking av eventuelle endringer over tid.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeåret 1974. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble ikke registrert synlig knotteplast eller annen utvendig fuktsikring, og løsningen vurderes derfor å være av eldre type med begrenset gjenværende funksjonstid.

Det opplyses at det i perioder med snøsmelting kan forekomme noe fuktinntrenging via naturlige skorter og sprekker i fjell i underetasjen. Hulltaking i utforet vegg mot terreng i soverom/kjøkken i underetasjen viste tørre og normale forhold på måletidspunktet.

Det ble imidlertid registrert indikasjoner på fuktvariasjoner i laminatgulv i bodrom i underetasjen.

Tilstandsgrad: TG 2
Drenering og fuktsikring er av eldre dato og vurderes å ha passert forventet funksjonstid. Det er registrert tegn til periodisk fuktpåvirkning i deler av underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Eldre drenering og mangelfull fuktsikring gir økt risiko for fuktinntrenging og fuktrelaterte skader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Fuktbelastningen kan variere med årstid og nedbørsmengde.

Tiltak
Det anbefales å overvåke fuktforholdene i underetasjen, særlig i perioder med snøsmelting og kraftig nedbør. Det må påregnes behov for utbedring eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein. Utvendig er grunnmuren opplyst å være pusset med fiberpuss. Innvendig er deler av grunnmuren utforet, noe som begrenser muligheten for full visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilgjengelige utvendige flater fremstår som malt. Malingen vurderes å være relativt diffusjonstett, noe som kan redusere murens naturlige opptørking.

Det ble registrert stedvis avflassing av maling samt enkelte mindre vertikale riss i murverket.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert overflateavflassing og mindre riss. Diffusjonstett maling kan bidra til oppfukting og avskalling over tid, men det ble ikke observert tegn til vesentlige konstruktive skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Redusert uttørking kan føre til videre avflassing, saltutslag og overflatenedbrytning. Mindre riss kan gi lokal fuktinntrengning, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens bæreevne.

Tiltak
Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold ved behov. Ved fremtidig overflatebehandling bør det benyttes diffusjonsåpne produkter som er egnet for murverk. Mindre riss og områder med avflassing bør utbedres ved behov.


Eksempel på riss




Eksempel på avskalling

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller ned mot boligen fra gaten og tomten på oversiden.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Terrenget faller stedvis inn mot boligen fra gaten. Det opplyses at det tidvis har rent overflatevann inn i garasjen. Slukrennen i garasjen er nylig spylt og renset, men terrengforholdene medfører fortsatt økt belastning av overflatevann mot bygningen.

Det er oppført støttemur i betong. Det ble registrert sprekker og utfellinger (saltutslag), noe som indikerer fuktpåvirkning og aldring. Mot hagen er det stedvis usikret terreng med nivåforskjeller som kan innebære fall- og sikkerhetsrisiko.

Tilstandsgrad: TG 3
Terrenget heller mot bygningen, og det er opplyst at overvann tidvis har rent inn i garasjen. Dette innebærer en vesentlig funksjonssvikt ved terrengutformingen og øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader. Det er i tillegg registrert sprekker i støttemur og usikrede nivåforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens
Overflatevann kan trenge inn i bygningen og medføre fukt- og vannskader. Sprekker i støttemuren kan utvikle seg videre. Usikret terreng innebærer risiko for fallulykker.

Tiltak
Det anbefales å utbedre terrengforholdene slik at overvann ledes bort fra bygningen. Videre bør støttemuren vurderes og ved behov repareres. Usikrede nivåforskjeller bør sikres for å redusere risikoen for personskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ligger iflg NVE kart i et område med mulighet for marin leire.



Usikret terreng mot hage



Terrenget faller stedvis mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er utført i PEL-plast, og utvendige avløpsledninger er utført i plast. Ledningene antas å være fra byggeåret 1974. Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjonstidspunkt eller eventuelle senere utskiftinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ledningene ligger nedgravd og kan ikke inspiseres visuelt uten graving eller bruk av spesialutstyr. Det foreligger ingen opplysninger om driftsproblemer, lekkasjer eller andre kjente avvik. Enkel funksjonstest ved samtidig bruk av servant og WC indikerte tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet.
Plastbaserte vann- og avløpsledninger har normalt lang teknisk levetid, men rørene har oppnådd en alder hvor det må forventes naturlig slitasje og økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Tilstandsgrad: TG 2
Ledningene er av eldre dato og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Selv om det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt, medfører alder og manglende kontrollmulighet en økt usikkerhet om fremtidig tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Konsekvens
Eldre stikkledninger kan over tid få redusert funksjon og det kan oppstå lekkasjer, deformasjoner eller tilstopping. Eventuelle skader på nedgravde ledninger kan være kostnadskrevende å lokalisere og utbedre.

Tiltak
Det anbefales normalt ettersyn og å være oppmerksom på at utskifting eller rehabilitering av stikkledningene kan bli nødvendig på sikt. Ved mistanke om redusert funksjon eller lekkasje bør ledningene undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette er en generell vurdering av helse, miljø og sikkerhet ved boligen, basert på kontrollpunktene i rapporten.
Vurderingen er utført i henhold til NS 3600 og baserer seg på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Den omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.
Kontrollen er begrenset og kan ikke sidestilles med en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll. Det er ikke foretatt målinger, funksjonstester eller inngrep i konstruksjoner, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko er omtalt i rapporten. Det kan likevel forekomme avvik som ikke er avdekket.

Vurderingene er gjort opp mot dagens sikkerhetsnivå, og forholdene er ikke nødvendigvis i strid med krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Boligen er oppført før dagens forskriftskrav, og flere forhold avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke kjent at bygningen er utført med radonsperre.

Det er registrert forhold som indikerer avvik i branncelleinndelingen sammenlignet med dagens byggtekniske forskrifter. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyder på balkong/terrasse samt ved innvendige og utvendige trapper er lavere enn dagens krav. Det er også registrert større åpninger i rekkverk og mellom trinn enn det som tillates etter dagens forskrifter.

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert flere sikkerhetsmessige forhold som ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette er vanlig i eldre boliger, men representerer avvik som kan påvirke sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens
Manglende radonmåling gir usikkerhet om radonnivået i boligen. Avvik ved branncelleinndeling kan redusere bygningens brannmotstand. Manglende håndløper, lave rekkverk og store åpninger øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Tiltak
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Videre anbefales det å vurdere etablering av håndløper, forhøyning av rekkverk og reduksjon av åpninger for å bedre personsikkerheten. Eventuelle avvik ved branncelleinndeling bør vurderes og utbedres ved behov.



Boligen ligger iflg NVE kart i et område med moderat til lav registrert forekomst av Radon





Ifølge NVE sine offentlige farekart ligger ikke eiendommen i et område hvor det er registrert mulighet for forekomst av marin leire.

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

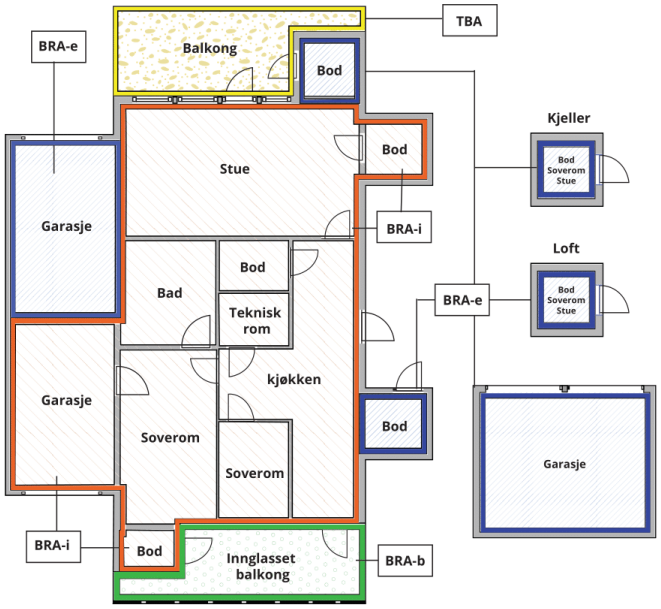
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	94	19		113	25
Underetasje	62			62	26
SUM	**156**	**19**			**51**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	3 soverom, bad, toalettrom, entré, gang, stue, kjøkken, garderobe, kott	Garasje	
Underetasje	2 bodrom, trapperom/ gang, vaskerom, bad/ wc, stue, soverom m/ hybelkjøkken, entré/ gang		

Kommentar

TBA: Arealet av utvendige verandaer, terrasser og/ eller plattinger.
BRA-e = Bruksareal for eksterne deler Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen.

Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Basert på fremviste tegninger er det foretatt endringer som det ikke er fremvist dokumentasjon på . Herunder carport og bod i 1. etg som i dag er garasje. I uetg er det innredet til egen hybel med adkomst fra hoveddel. Rommene er endret fra tegning hvor det var kjellerboder, sportsbod, tørkerom etc til soverom med hybelkjøkken, bad/ wc og stue. Det er derfor ukjent om dagens planløsning er iht den som er godkjent hos kommunen. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I henhold til egenerklæringen er det opplyst om følgende arbeider utført de siste fem årene: Spyling av dreneringsrør ved garasje (2026), omkobling og utbedring av elektrisk anlegg, herunder koketopp, stekeovnskurs, baderomsvifte og taklampe (2026), samt utskifting av avløpsrør under kjøkkenvask (2025). Det er opplyst at arbeidene er utført av faglærte, og at dokumentasjon foreligger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ingen visuelle åpenbare ulovligheter utover det som evt måtte være beskrevet i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Rune O. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	101	498		0	1242.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hauganåsen 6

Hjemmelshaver
Granberg Rune, Hallaren Siri Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Vassås/Bjerva i Nome kommune

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasser, plen, beleggningstein og bed.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026	Div relevante opplysninger innhentet.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.03.2026	Sendt via IVIT	Gjennomgått		Nei
Div fakturaer og sluttkontroll	05.05.2026	Div fakturaer utført arbeid og sluttkontroll fra elektriker	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2026	Det er kommuneplan. Kommuneplan Nome kommune 2020-2030	Finnes ikke		Nei
Branntilsyn	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	08.04.2026	Off. vann/ avløp	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.08.1974	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	Ferdig rapport generert etter at utkast er sendt oppdragsgiver for gjennomlesning og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Stedvis begrenset besiktiget pga lagrede gjenstander. Frittstående bod og drivhus er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonene uten inngrep. Skjulte forhold kan ikke vurderes, og det kan derfor foreligge avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

Vurderingen er utført i henhold til NS 3600, innenfor rammene av visuell kontroll uten inngrep Enkelte bilder og observasjoner er ment å illustrere risikoforhold eller bruksmønster på befaringsdagen, og er ikke nødvendigvis uttrykk for permanent tilstand. Kostnadsestimatet er basert på lokal utbedring av påviste avvik, og ikke full utskifting eller total rehabilitering av bygningsdelen Kostnadsberegning er ikke utført ved TG2, da dette ikke er pålagt etter forskrift, men kan variere betydelig avhengig av valg av løsning

Egenerklæring

Hauganåsen 6, 3825 LUNDE

08 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hauganåsen 6	Hauganåsen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2024

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.

Siden overtakelsen september 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94223096

Informasjon om selger

Selger

Hallaren, Siri Johanne

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

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

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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

I verkstedet/boden der det er åpent berg i en del av rommet, har det vært fukt på berget på våren, når snøen smelter. Ellers i året har det vært tørt der. Har aldri vært noe problem å lagre ting i det rommet pga. fukt.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2026

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sugebil spylte dreneringsrørene ved garasjen for å bedre dreneringen.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunde Renovasjon & Gjenvinning

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da vi kjøpte huset var det et problem at en sikring til en kjøkkenkurs gikk hvis vi brukte mye strøm på kjøkkenet. Det viste seg at koketoppen var feilkoblet. Elektriker fikset feilen og problemet er borte.

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektriker koblet om koketoppen og installerte eget stekeovnstikk med 16 A sikring. Han omkoblet også elektrisk vifte på bad underetasje fordi den aldri har fungert pga. feilkobling, og han omkoblet feilkoblet taklampe i trapperom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nome Elektro AS

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørlegger byttet avløpsrørene under kjøkkenvasken fordi tidligere løsning var provisorisk utført av forrige eier og uten vannlås.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nome Hus og Hytteservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i en flis over badekaret. Den er tettet med flisreparerende middel, så det skal ikke være fare for fuktinntrengning.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Da vi kjøpte huset var pipen i underetasjen innebygd og kunne ikke inspiseres. Tre sider er avdekket, og ved to av sidene er det nå satt en løst festet veggplate som kan fjernes ved eventuell inspeksjon. Løsningen er godkjent av Brann og Redning.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se drypplekkasje bad underetasje under Våtrom. Lekkasjen er stanset og skaden utbedret.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

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 13494948

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Siri Johanne Hallaren	**2026-04-08**

Identification

Siri Johanne Hallaren

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Siri Johanne Hallaren	08/04-2026 13:46:55	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 498 i 4018 NOME kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.04.2026 kl. 11.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.04.2026 kl. 11.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1900573-1/200 03.09.2024 15:27 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRANBERG RUNE
FØDT: 16.01.1961 IDEELL: 1/2
HALLAREN SIRI JOHANNE
FØDT: 31.12.1961 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1900574-1/200 03.09.2024 15:27 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 600 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2034659-1/200 02.10.2024 11:05 ** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2040790-1/200 03.10.2024 09:48 ** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387

FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1973/920-1/32 12.04.1973 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4018 GNR: 101 BNR: 421

2020/1781343-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0819 GNR: 101 BNR: 498

2024/571462-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3816 GNR: 101 BNR: 498

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 101, Bruksnr 498	**Kommune:**	4018	Nome
Adresse:				
Veiadresse:	Hauganåsen 6, gatenr 5031 3825 Lunde	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	110 24	Bjerva Lunde
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5140801 3071	Lunde og Flåbygd Bjervamoen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 18	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.04.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 242,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4018/101/498	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4018/101/498	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	12.04.1973	Avgiver	4018/101/421	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4018/101/498	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hauganåsen 6	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.06.1974
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165575873			Antall etasjer:	2

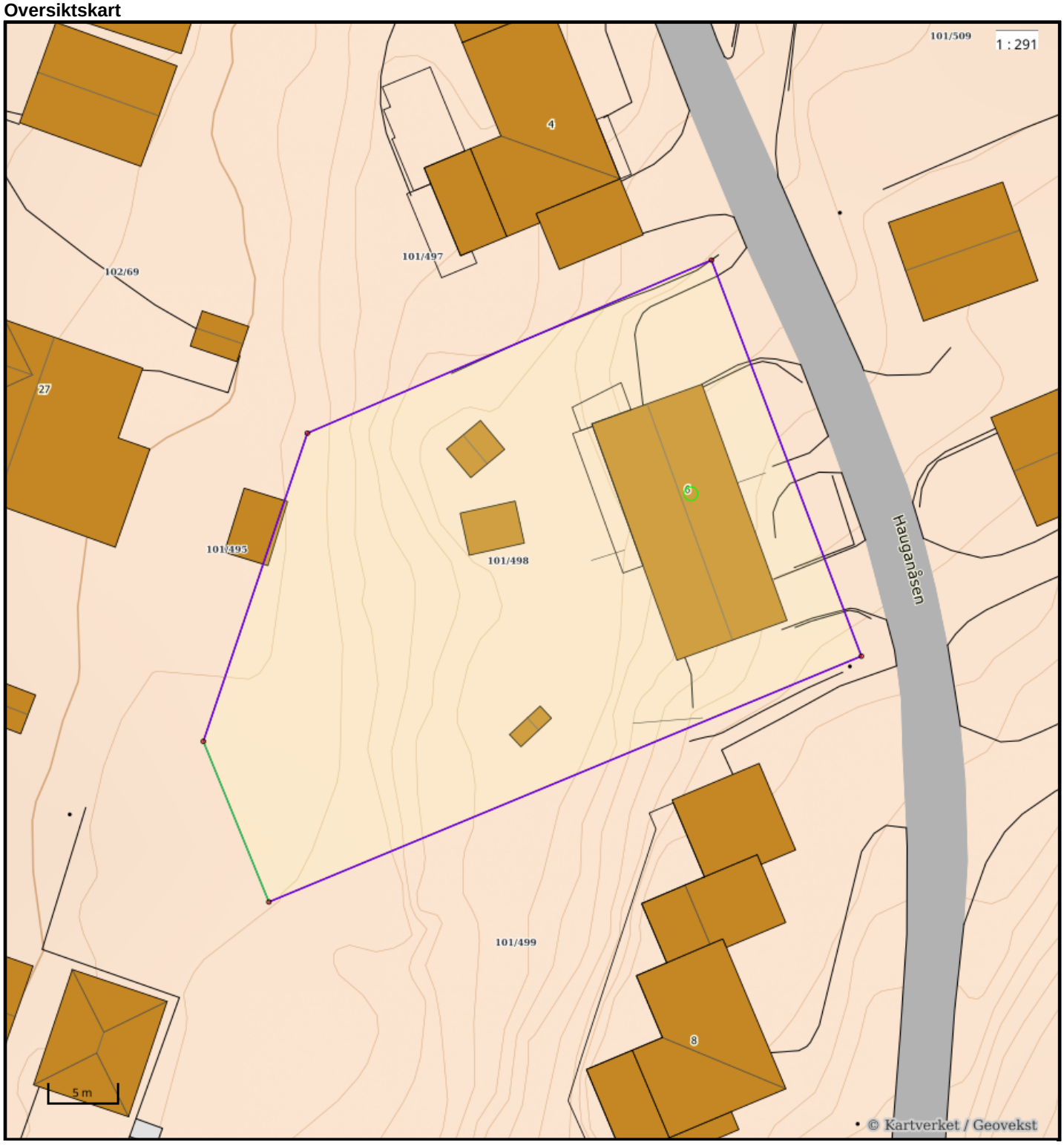
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			88,0		88,0				
H01	1		102,0		102,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



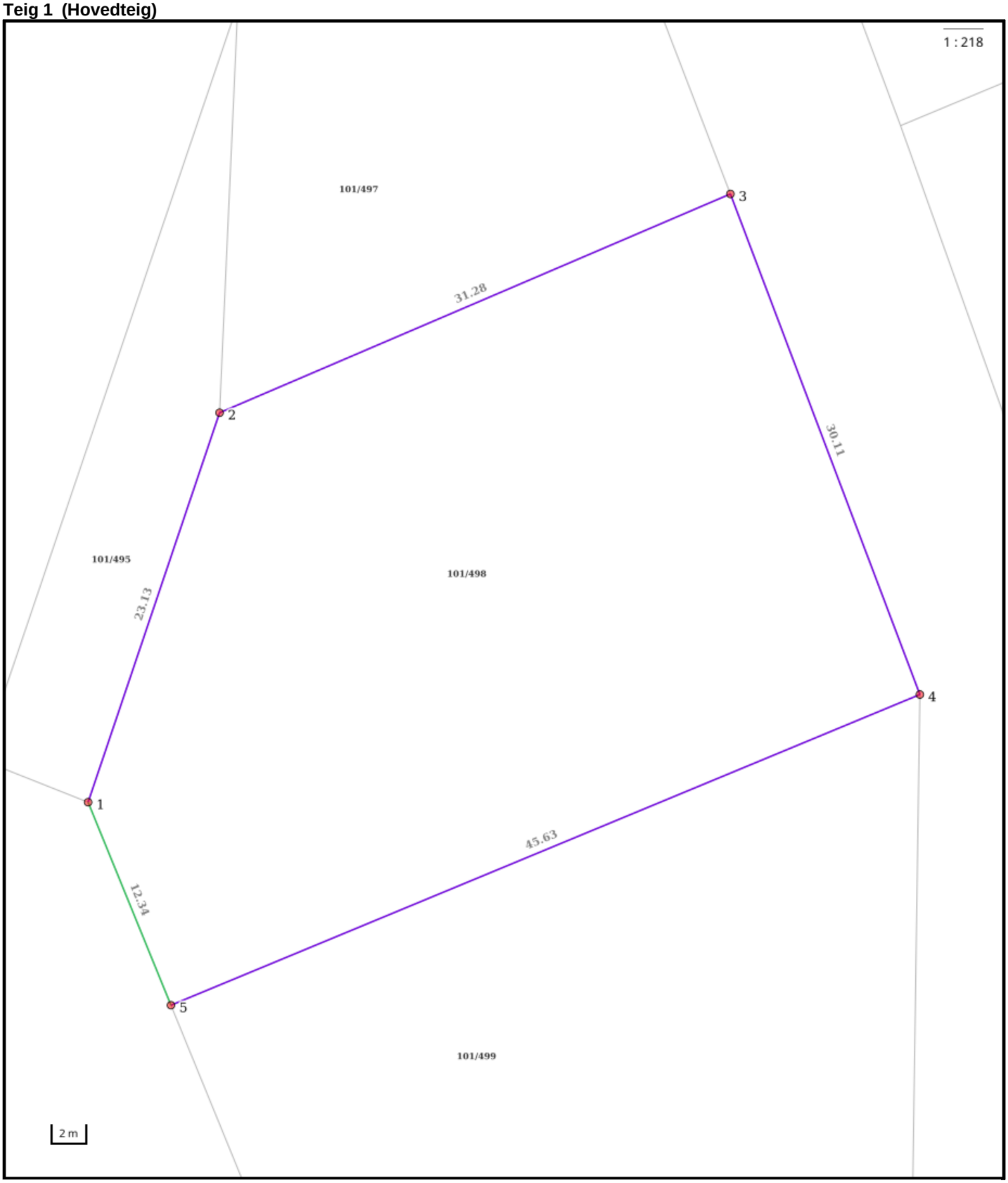
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 242,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 572 410,34	505 803,04	23,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
2	6 572 432,83	505 808,44	31,28m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 572 447,68	505 835,97	30,11m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
4	6 572 420,59	505 849,12	45,63m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
5	6 572 399,38	505 808,72	12,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	69047798	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	165575873	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hauganåsen 6, 3825 LUNDE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.03.2026	Befaring	18.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Slukkeutstyret mangler godkjent service/utgått på dato. Pulverapparat skal sjekkes/byttes hvert 10 år. Skumapparat at skal ha service/byttes ut hvert 5 år. Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.

Informasjon for bruksenhetId 69047798

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Skjema

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Jnr. 718/74. M. 503.1.

SPH/ARW.

B.raidet. (101/419)
Ref. 20/8-74

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gnrt nr. 18, Vassåsomr., Lunde				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg.	Bolig.	12/5-72	dato 30/5-72 sak 112/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Emil J. Olsen	3740 Lunde.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ulefoss Boligindustri a/s	3730 Ulefoss.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
------- " -------	-- " --	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☒ for følgende del av nevnte bygg: 1. etg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utvendig pussing av grunnmur.
2. Anlegg av veranda foran stue.
3. En del innredningsarbeider, pussing m.v. i kjeller. (underetasje).
4. Issolasjon av ventilasjonskanaler på loft.
5. Montering av plate på golv foran ildsted i stue.
6. Tetting av hull i røykpipe etter ovn i kjeller.

Dette arbeid må være fullført innen Pkt. 5 og 6 omgående. (Før fyringssesongen.)

Lunde, den 6/6-74.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Lunde sparebank.
- ☒ Nome bygningsråd.
- ☐

For Greibrok.
Tor Greibrok.
bygningssjef

Sv. H. Hanto.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Bygningsopplysninger og pålegg

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hauganåsen 6, 3825 LUNDE								

Informasjon om gitte byggetillatelser

Byggetillatelse etter oppføring:

- carport og sportsbod 1977

Det finnes bygning på eiendommen som er oppført før 1850. Se informasjom under.	☐
Det finnes bygninger som er verneverdige eller fredet på eiendommen	☐
Det er gitt pålegg etter plan- og bygningsloven eller forurensingsloven	☐
Har bygningsmyndigheten godkjent bygging på naboeiendommen inntil 3 år tilbake	☐

1850-bygg: I følge kulturminneloven plikter kommunen å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til regional kulturminnemyndighet senest fire uker før søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring, jf. kulturminnelova § 25.

Verneverdige: Bygg på eiendommen kan være verneverdig som følger av at de ligger i område som i reguleringsplanen er regulert til spesialområde bevaring eller hensynssone bevaring av kulturmiljø, samt angitt med hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen, jf punkt 3.4.3 i kommuneplanens bestemmelser.

Fredet: bygg på eiendommen som er vedtaksfredet etter kulturminneloven eller angitt som båndlagt område i kommuneplanen etter kulturminneloven.

Type pålegg:

Godkjent byggearbeider på naboeiendom:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ULEFOSS KOMMUNE
Innsigelseskontoret
Dato
Tegn. nr.
384/72

300 720 720

SPORTS BOD.

SOVEROM 11.3/1.1 M²

KOTT

SOVEROM 7.0/1.1 M²

BALKONG

STUE

SAMLET STUEAREAL 34.1/6.6 M²

60

660

720

CARPORT.

ENTRÉ

SOVEROM 9.2/1.1 M²

R A O

BAD WC V.F.

KJØKKEN 10.4/1.1 M²

SPISESTUE

M G

30

480 240 720

1440

PLAN AV 1.ETASJE M. 1:50

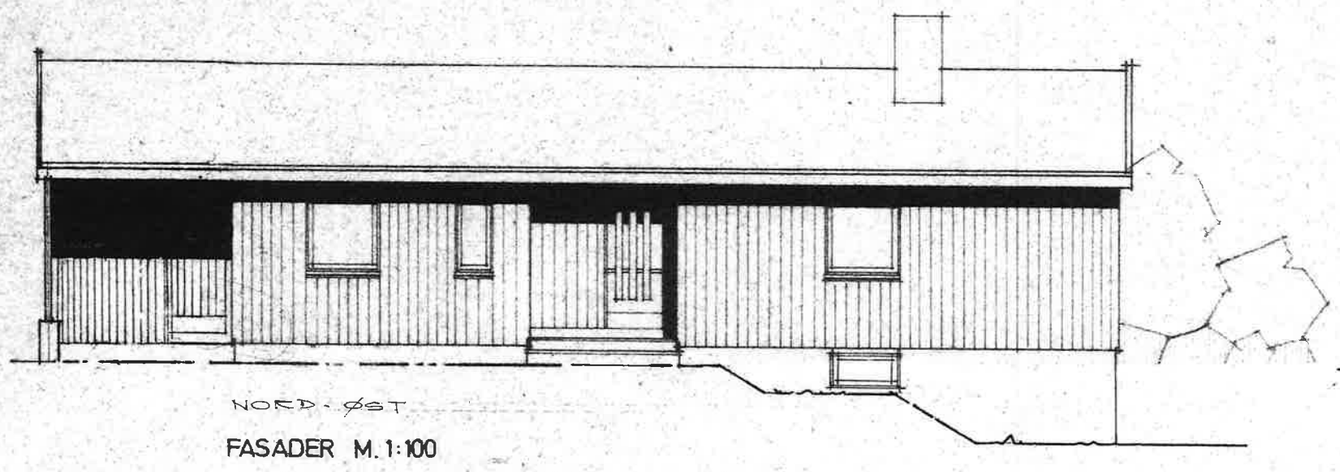
KORR: CARPORT/SPORTSBOD 12.5.72.

KARL J. OLSEN, 29.4.72

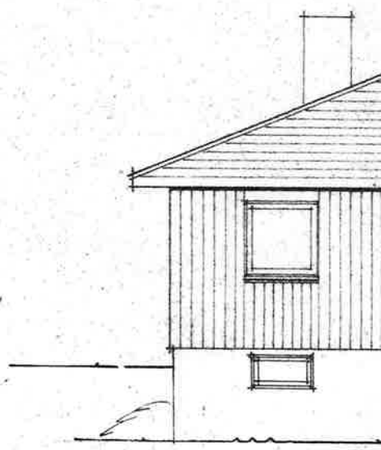
ULEFOSS boligindustri A/S
Tlf. (035) 49561 3730 Ulefoss

LEIEAREAL 90.8 M²

TYPE F-71 ÷

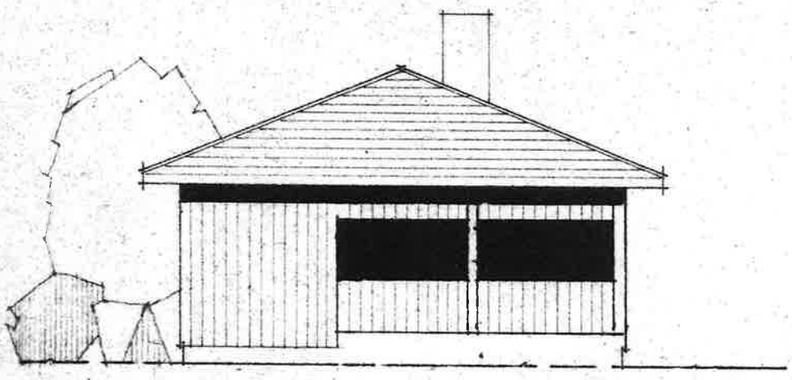


NORD - ØST

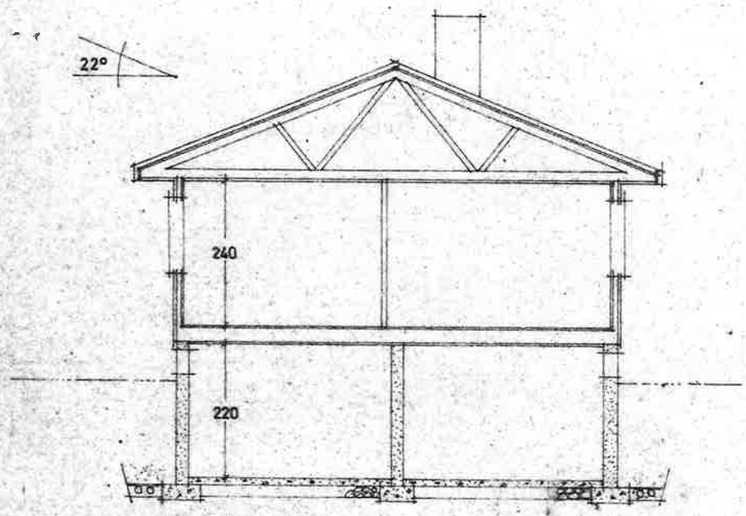


NORD - VEST

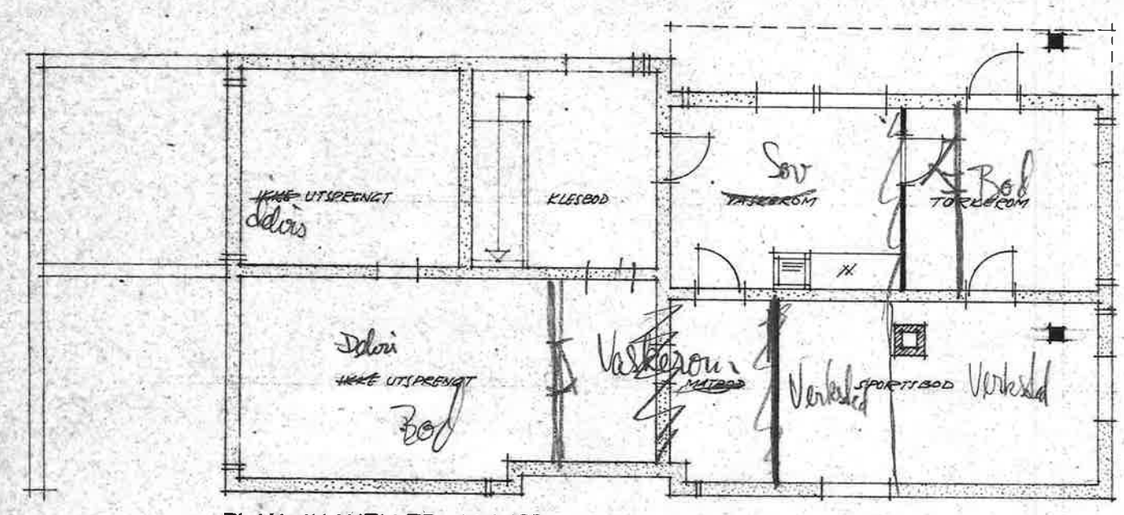
FASADER M. 1:100



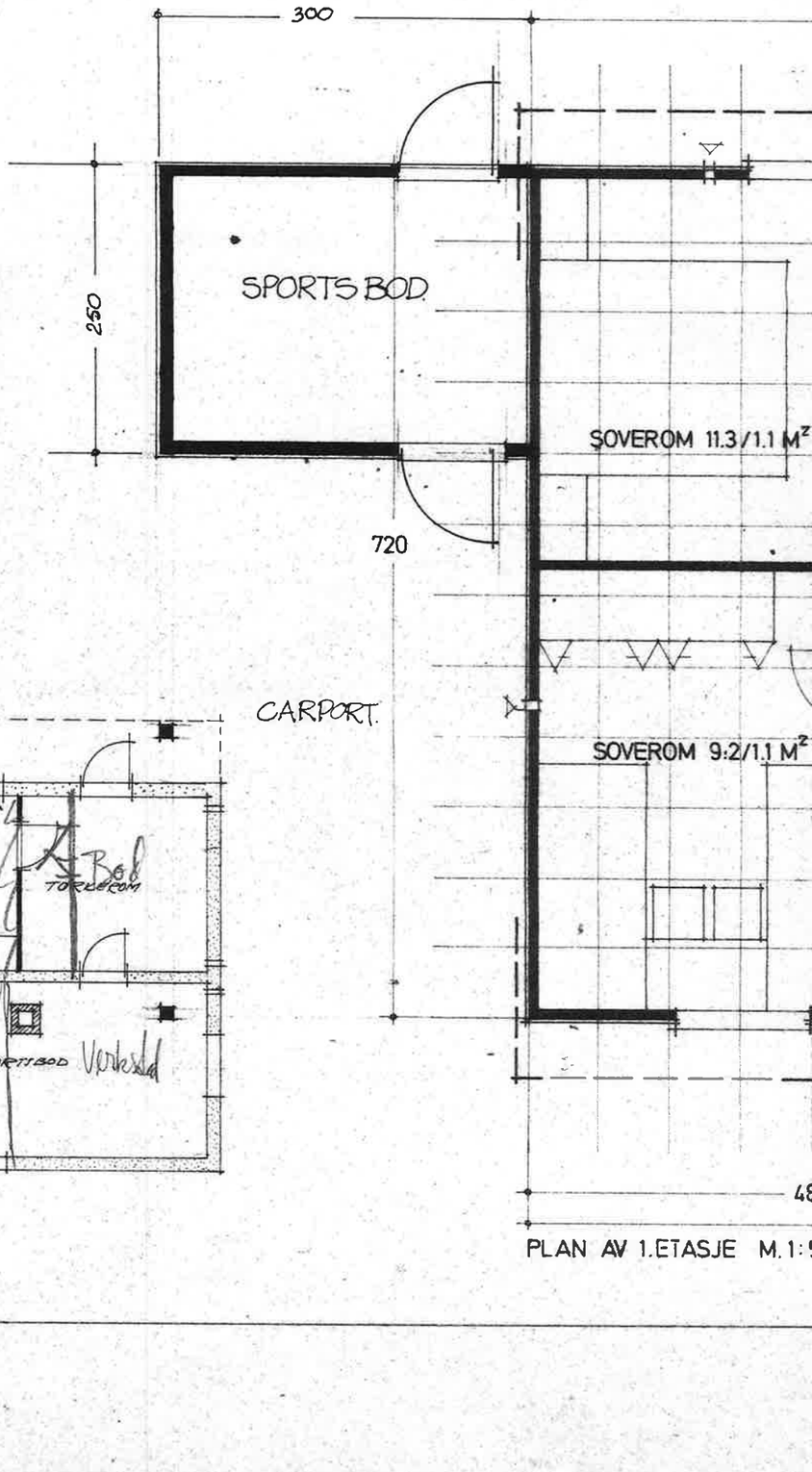
SYD - ØST



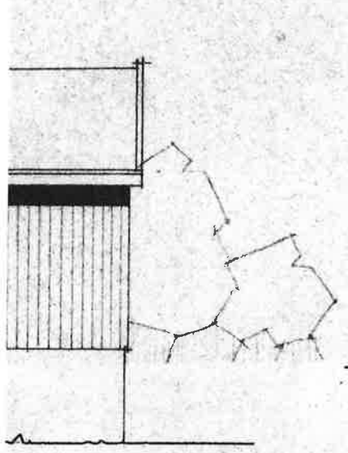
SNITT M. 1:100

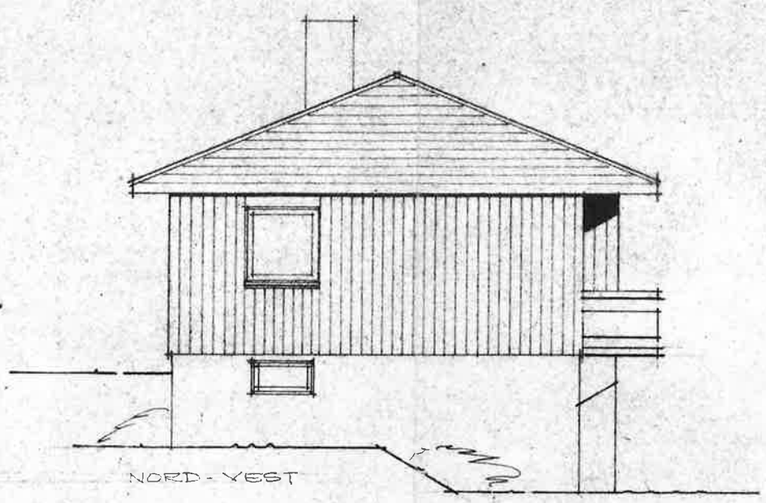


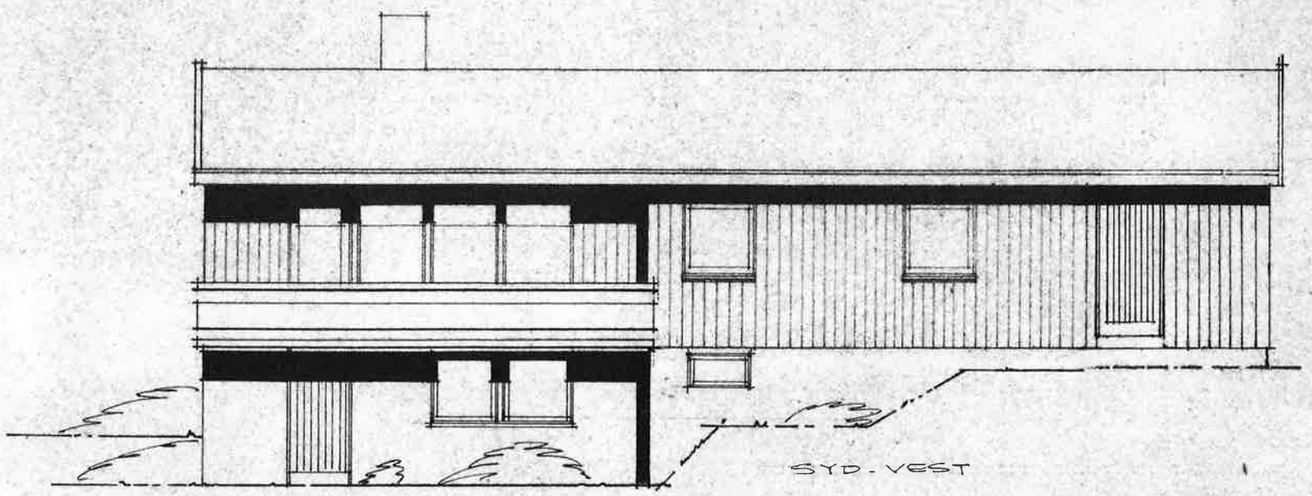
PLAN AV KJELLER M. 1:100



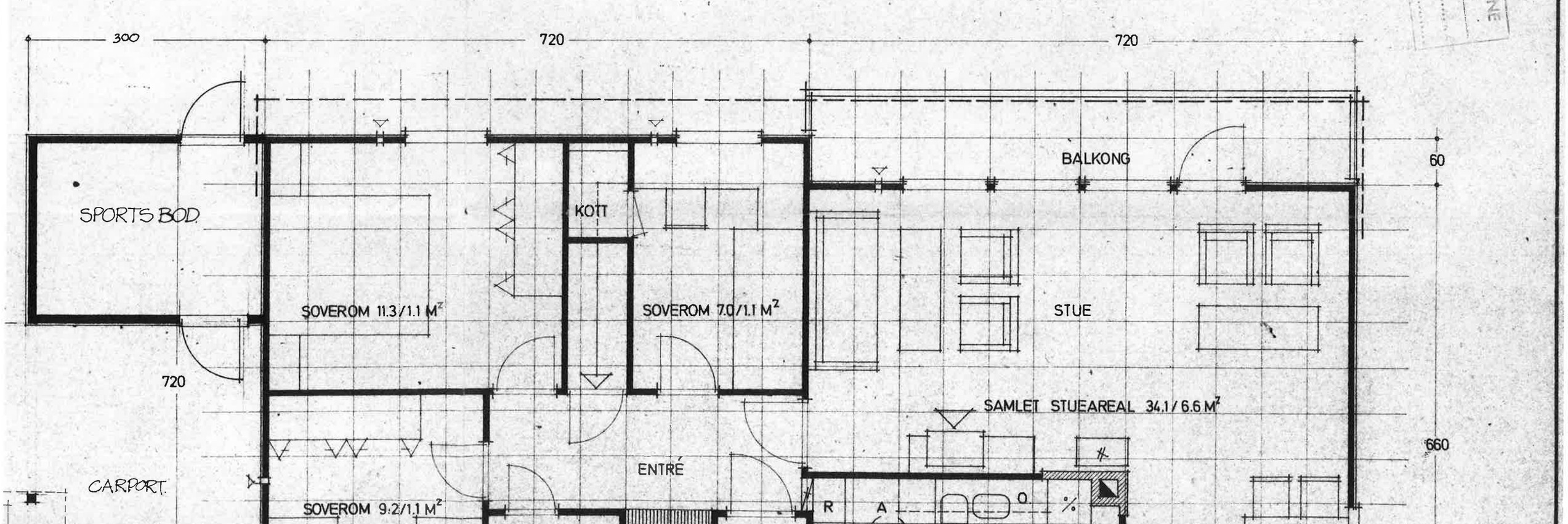
PLAN AV 1.ETASJE M. 1:







NOME KOMMUNE
Ingeniørkontoret
dato 28/4-76
Løpe nr.



ambita

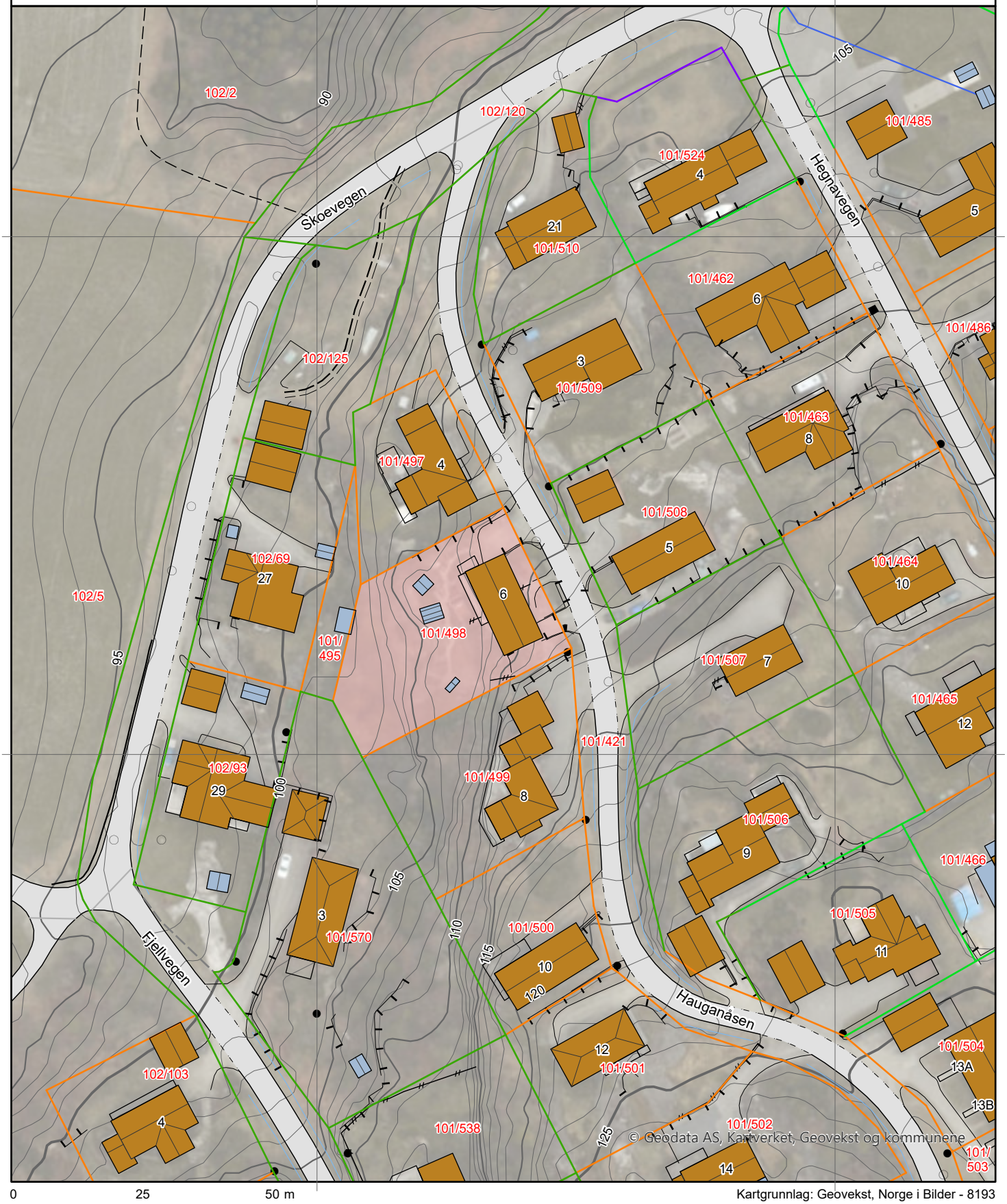
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/101/498/0/0

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: 8.4.2026



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

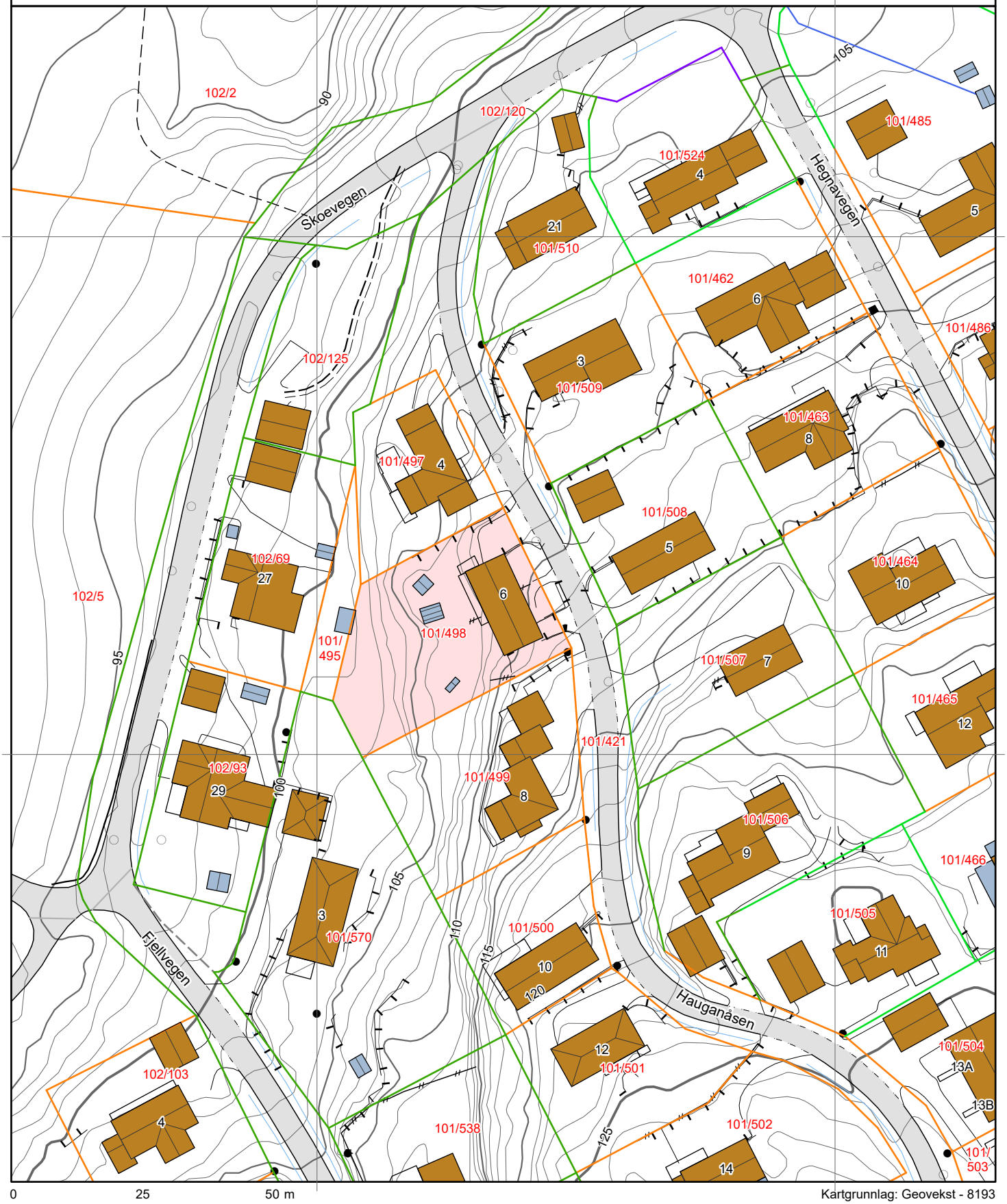
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/101/498/0/0

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: 8.4.2026



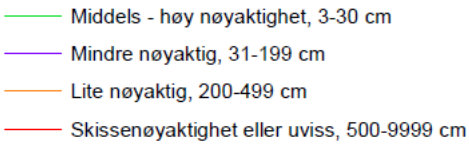
0 25 50 m

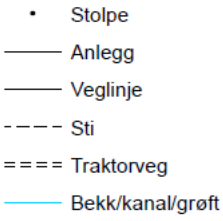
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

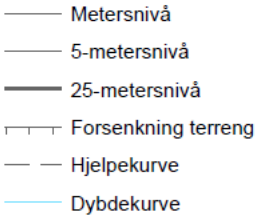


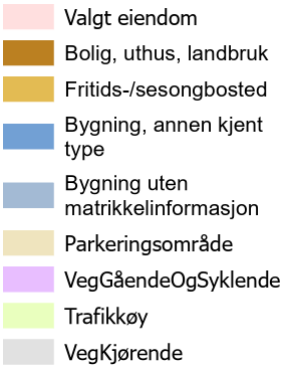
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Regb-31

Nome kommune

Reguleringsbestemmelser knyttet til reguleringsplan for Vassås vest og nord

Vedtatt av Nome kommunestyre, 02.05.67
Stadfestet av departementet, 31.08.67

§ 1

Det regulerte område er vist med reguleringsgrenser. Innenfor denne grenselinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Bygningsrådet kan godkjenne annen plassering på tomtene innenfor de viste byggelinjer og innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 2

Garasjer kan, innenfor rammen av bygningslovgivningen, plasseres i nabogrense, og bygningsrådet kan, når de finner det forsvarlig av hensyn til trafikken, tillate at garasjer plasseres utenfor byggelinjen.

§ 3

Bebyggelsen skal være åpen, med bolighus i maksimum 2 etasjer.

§ 4

Bolighus kan være inntil 12½ % av tomtens nettoareal. Garasjer må ikke være over 35 m².

§ 5

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen tegnes inn garasje med plass til minst 1 bil, og det skal vises oppstillingsplass til minst 1 bil inne på egen tomt.

§ 6

Garasje bør føres opp av samme materiale som våningshuset.

§ 7

Som gjerde mot veg eller nabo skal fortrinnsvis benyttes levende hegn eller steingjerde, som ikke må være over 0,7 m høyt.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer. Innenfor frisiktområdene i vegkryssene er det ikke tillatt å plante trær eller busker slik at sikten hindres.

Naturlig terreng og bestående vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 9

På planen er vist plass for nærbutikk. Mindre verksteder kan tillates hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlige ulemper for de omboende.

§ 10

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 11

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Nome kommune
Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss
Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hauganåsen 6, 3825 LUNDE								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019_02
Navn	Kommuneplan Nome kommune 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/517/Kommuneplanbestemmelsene%202020-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 243 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 243 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Tettstedsavgrensing Lunde, (%-BYA=35%) **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1967_01

Navn	Vassås i Lunde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/569/Regbest_1967_01.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 243 m^2 **Formål** Boliger

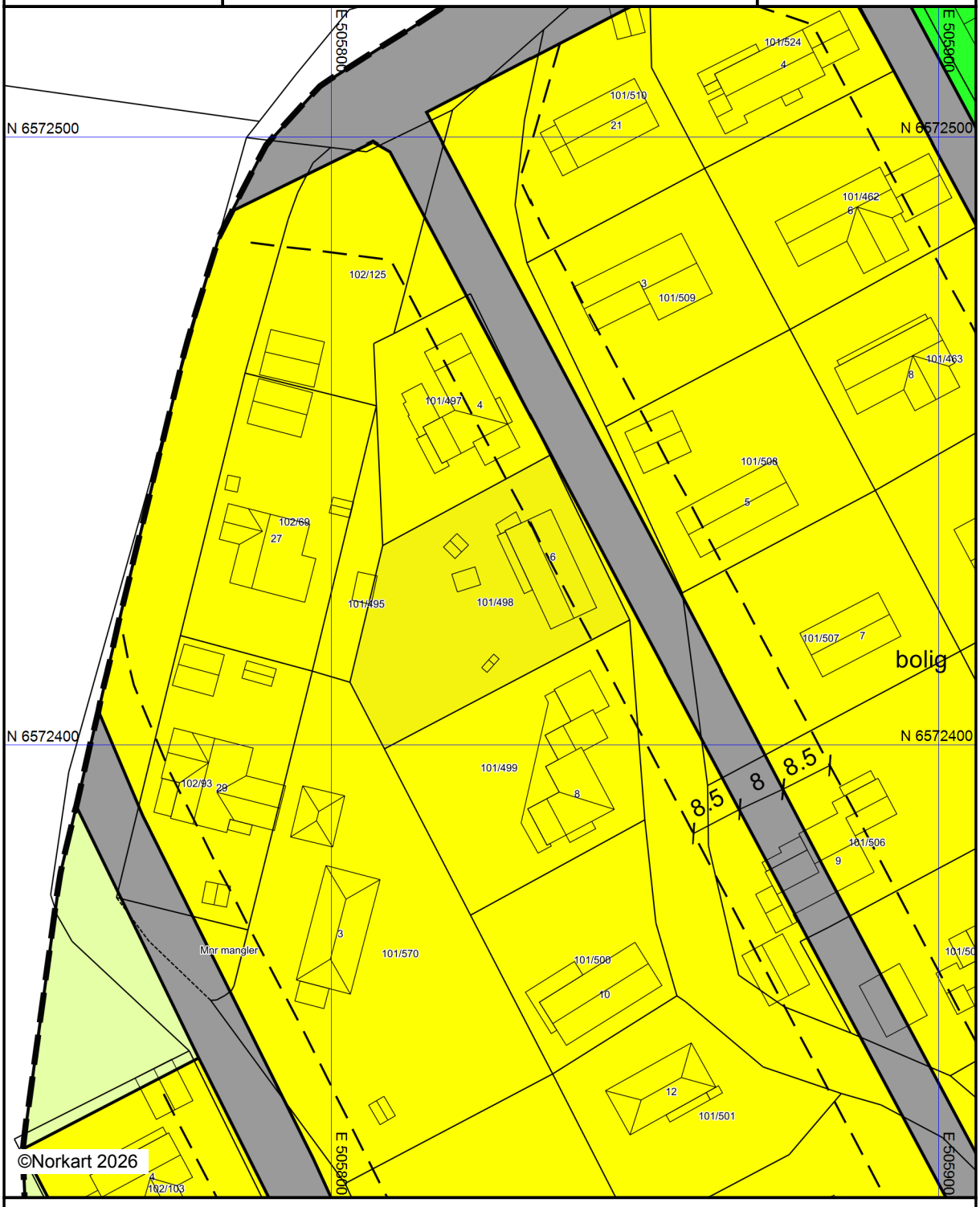
Nome kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/498
Adresse: Hauganåsen 6
Utskriftsdato: 08.04.2026
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

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Park

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

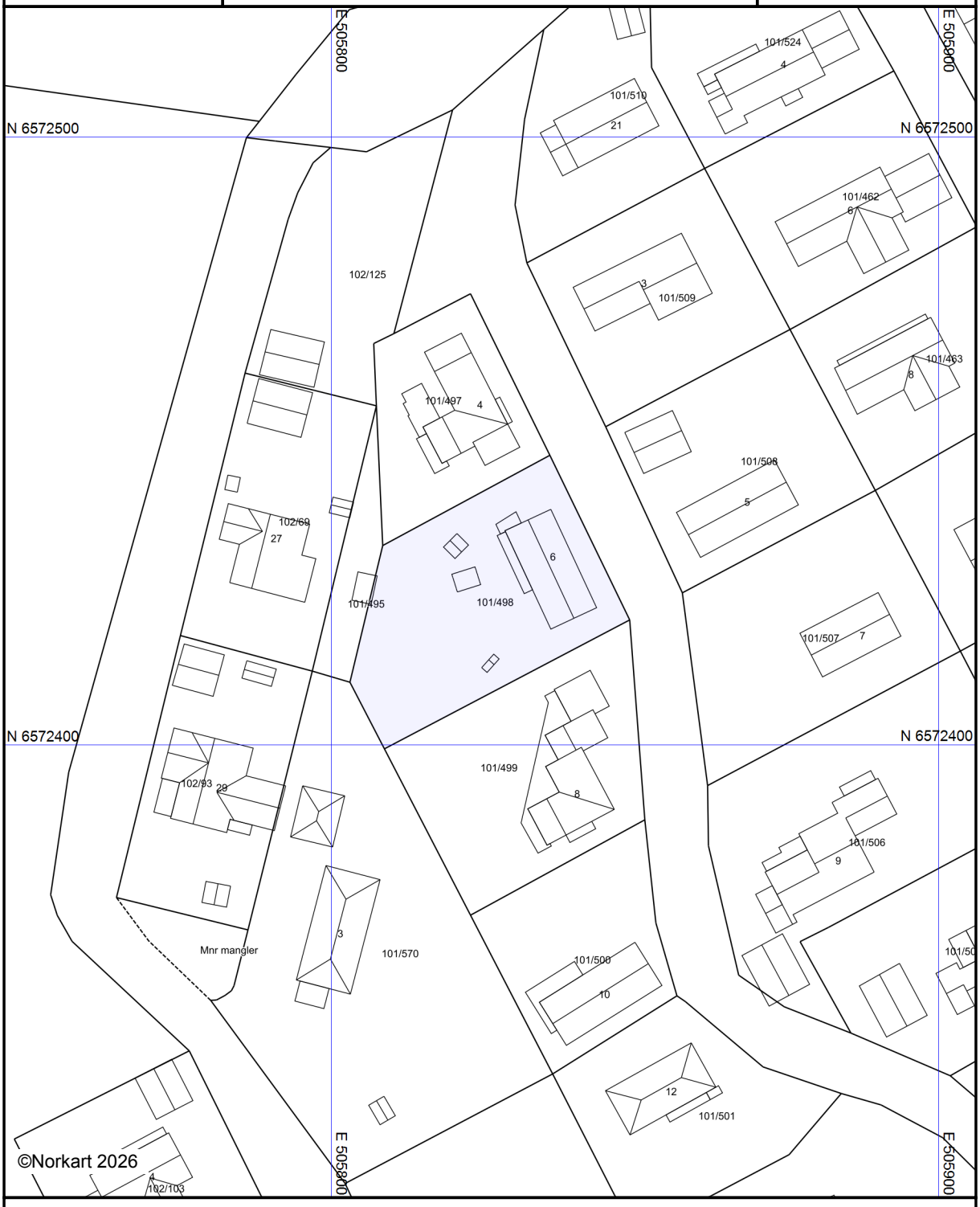
Nome kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 101/498
Adresse: Hauganåsen 6
Utskriftsdato: 08.04.2026
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

Nome – nært og godt! Kommuneplan 2020 – 2030 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Vedtatt i kommunestyret 02.03.21 (sak KS-003/21)

Til revisjon i 2024

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens kartdel

INNHOLD

INNHOLD 1

OM KOMMUNEPLANEN OG PLANENS HENSIKT 2

HVORDAN BESTEMMELSENE ER STRUKTURERT 2
DEFINISJONER OG FORKORTELSER 3

DEL 1. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER, PBL §11-9 4

1.1. FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER 4
1.2. PLANKRAV (PBL §§11-9 PKT 1 OG 12-1) 4
1.3. UTBYGGINGSAVTALER (PBL §11-9 PKT 2 OG KAP.17) 4
1.4. VANNFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNEN TRANSPORT (JF. § 11-9 PKT 3 OG §18-1 OG § 27-5 OG 30-6) 4
1.5. REKKEFØLGEKRAV (PBL §11-9 PKT. 4) 5
1.6. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL. §11-9 PKT.5, §11-11 PKT. 5, §§20-1, 2, 3) 5
1.7. MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (JF. §11-9 PKT. 6) 8
1.8. HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNEN KULTUR (PBL §11-9 PKT 7) 9
1.9. BEVARING AV KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER, MILJØOPPFØLGING OG OVERVÅKING (PBL. §11-9, PKT. 8) 10

DEL 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §11-7) 11

2.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §11-7 PKT 1) 11
2.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11—7 PKT. 2) 15
2.3. GRØNNSTRUKTUR 16
2.4. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT LNFR (PBL §11-7 PKT 5) 16
2.5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §11-7 PKT 6) 18
2.6. LINJER OG PUNKTER 19

DEL 3. HENSYNSSONER (PBL §11-8) 20

3.1. H190-1, HENSYNSSONE OVER JERNBANETUNNELER. 20
3.2. KPFARESONE (PBL §§11-8 PKT A, 12-6) 20
3.3. KPSIKRINGSONE (PBL §§11-8 PKT A,12-6) 21
3.4. KPANGITTHENSYNSONE (PBL §§11-8 PKT C, 12-6) 22
3.5. KPBÅNDLEGGINGSONE (PBL §11-8 PKT D) 24



OM KOMMUNEPLANEN OG PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel 2020 – 2030 bestemmer arealbruken i Nome kommune i perioden. Arealdelen skal sikre helhetlig overordnet arealplanlegging, og styrke Nomes visjon om gode og nære lokalsamfunn. Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens vedtatte samfunnsplan, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer. Planen skal sikre og bygge opp under strategiene i samfunnsplanen:

1. Nært og godt å bo
2. Nærhet til mulighetene – gode forbindelser
3. Nær de du er glad i – god eldreomsorg, barnehage og skole
4. Nær der du bor – godt samhold
5. Nær jobben – gode jobber, arbeidskraft og kompetanse
6. Nær brukervennlig natur – godt å bruke naturen
7. Nært til kommunen – god kommune

Kommuneplanens arealdel består av plankart og tilhørende bestemmelser med retningslinjer. Dette følger lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven LOV-2008-06-27-71, heretter forkortet pbl). Bakgrunn og forarbeid til kart og bestemmelser finnes i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. Arealplanen gir hovedretningen for fremtidig arealdisponering i kommunen. I denne fastsetter kommunen rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for behandling av byggesaker, slik at kommunen kan opptre forutsigbart overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Bestemmelsene inneholder retningslinjer og regler for saksbehandling, som ikke er juridisk bindende. De gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig for politikk og forventninger. Derfor skal retningslinjene legges til grunn for arealplanlegging, og ved søknad om tiltak. De vil i mange tilfeller bli innarbeidet i reguleringsplaner. Da blir de juridisk bindende. Bestemmelsene inneholder også juridisk bindende bestemmelser:

§0 Juridisk bindende bestemmelser skrives slik (§nr, innrykk og fet skrift).

Retningslinjer: Retningslinjer skrives slik (nederst i avsnittet, normal skrift, merket Retningslinjer:).

Plankartet er juridisk bindende. Kart og bestemmelser gjelder for det som pbl definerer som tiltak, se pbl § 1-6, og § 20-1, 1.ledd, a til m. Tiltak etter pbl § 1-6 skal følge kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Hvordan bestemmelsene er strukturert

Bestemmelsene følger strukturen i pbl, og overskriftene angir hvilken paragraf avsnittet er hjemlet i. Paragrafen gjelder hele punktet, hvis ikke annet er oppgitt. Der det henvises til annet lovverk og veiledninger, er det lagt koblinger i teksten, slik at det skal være lett å finne fram til aktuell paragraf.

1. del. Generelle og tematiske bestemmelser (pbl § 11-9):
   Gir informasjon, samt generelle og overordna definisjoner, rammer og krav.
2. del. Bestemmelser knyttet til arealformål (pbl §§ 11-10 og 11-11):
   Gir føringer for planens ulike arealformål (pbl § 11-7).
3. del. Bestemmelser knyttet til hensynssoner (pbl § 11-8):
   Gir føringer for ulike hensynssoner.



Definisjoner og forkortelser

- **Pbl=** plan og bygningsloven LOV-2008-06-27-71
- **TEK 17 =** Byggeteknisk forskrift
- **BYA** =Bebygd areal. BYA er det arealet som bygningen opptar av tomtens areal (fotavtrykket) inkludert parkeringsareal.
- **BRA** =Bruksareal. Bygningenes målverdige bruksareal samlet for alle plan og etasjer. Arealene er uavhengig av bruken.
- **Utnyttelsesgrad** =Regulerer forholdet mellom arealet av et byggefelt eller en tomt, inklusive veier, grøntområder med mer, og det samlede bebygde arealet (BYA) av de bygninger som hører til. Utnyttelsesgraden som er vist i kommuneplanen gjelder for områder som mangler reguleringsplan eller for regulerte områder der utnyttingsgraden ikke er bestemt. Utnyttelsesgraden vises i % av eiendommens totalareal.
- **VA** = Vann og avløp
- **G/S-veier** = Gang og sykkel vei
- **LNF =** Landbruks-, natur- og friluftsområder



DEL 1. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER, PBL §11-9

1.1. Forholdet til eldre reguleringsplaner

§1. Regulerings- og bebyggelsesplaner som er vedtatt før denne kommuneplanen gjelder fortsatt. Hvis kommuneplanen og reguleringsplanen ikke samsvarer, skal kommuneplanen gjelde. Når den ene planen har bestemmelser der den andre planen ikke har bestemmelser, utfyller de to planene hverandre.

Retningslinjer: Følgende eldre reguleringsplaner skal vurderes opphevet:

Nr	Navn
1996_01	Rønningen Perskås
2001_03	Sundbø og Haugen

1.2. Plankrav (pbl §§11-9 pkt 1 og 12-1)

§2. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det settes i gang tiltak som nevnt i pbl §20-1 i områder som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg (§ 11-7, pkt 1).

§3. Følgende er unntatt fra krav om reguleringsplan:

- **LNFR-områder med spredt boligbygging.**
- **Mindre tiltak i områder som er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 pkt 2). Som mindre tiltak regnes utbedring av sving, etablering av busslomme og lignende.**
- **Fremtidige byggeområder B7 og B8 (enkelttomter), forutsatt at nye bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse.**

Retningslinjer: Unntaket fra plankravet gjelder ikke dersom tomtearealet inngår i et område hvor det er mulig å etablere flere tomter/boenheter enn det det søkes om.

1.3. Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt 2 og kap.17)

§4. Under forhåndskonferansen skal det avklares om det er behov for utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen. En eventuell utbyggingsavtale skal utarbeides og underskrives før bygging kan settes i gang på det aktuelle området.

1.4. Vannforsyning, avløp, veg og annen transport (jf. § 11-9 pkt 3 og §18-1 og § 27-5 og 30-6)

1.4.1. Vannforsyning, avløp, og overvann

§5. Overvann, flomveger og mulige løsninger for vann og avløp skal vurderes i reguleringsplanen. Det skal foreligge en plan for vann, avløp og overvann før byggetiltak godkjennes.

Retningslinjer: Den til enhver tid gjeldende hovedplan for vann og avløp er retningsgivende for planlegging, utbygging og drift av vann og avløpsanlegg samt spredt utslipp i kommunen.

Ved vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse og anlegg kan det settes krav til påkobling til offentlig VA-nett og eventuelt oppgradering av utslippsanlegg, jf. Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften).



I pbl §§27-1 og 27-2 slås det fast at kommunen har rett til å kreve tilkobling til kommunale vann- og avløpsledninger. Kommunens VA-norm er grunnlag for planlegging.

1.4.2. Veg og transport

§6. Når Nome kommune skal overta private veger i boligområder, skal vegen ha fast dekke med to lag asfalt, samt gatelys.

§7. Alle nye bygg skal plasseres slik at avkjøring fra veg kan skje i samsvar med holdningsklasser for veg, vist i plankart og §15.

Retningslinjer: Planarbeid og saksbehandling bør fokusere på å legge til rette for G/S-veger og eventuelle sykkelfelt på vegskulder. Dette er spesielt viktig langs hovedtransportbåndet gjennom kommunen, men også mellom sentrum/skoleområder og større byggefelt/boligområder.

Vegnorm for Nome kommune skal legges til grunn for planlegging og dimensjonering av nye veger og G/S-veger.

Kriteriene for holdningsklassene går fram av rammeplan for avkjørsler som omfatter alle riks- og fylkesveger i Telemark, se kart. Rammeplanen er delt i meget streng (holdningsklasse A) og streng holdning (holdningsklasse B).

1.4.3. Energibruk

§8. Kraftverk som ikke er konsesjonspliktige, skal behandles etter pbl. Det vil si minikraftverk (100-1000 kW), og mikrokraftverk (<100kW). Det er ikke tillatt å oppføre mini- eller mikrokraftverk innenfor LNFR-områder i verna vassdrag, selv om de bare produserer strøm til bruk i landbruksdrift og således kan betraktes som ledd i stedbunden næring (pbl §20-4, 2.ledd, punkt f).

Retningslinjer: Forslagsstiller/utbygger skal gjøre rede for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder, jf. TEK 17 §14.

1.5. Rekkefølgekrav (pbl §11-9 pkt. 4)

1.5.1. Utbyggingsrekkefølge

§9. Veg, vann og avløp skal være ferdig etablert før det kan oppføres bebyggelse i nye områder.

1.5.2. Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur

Retningslinjer: Det stilles rekkefølgekrav til G/S-veger i reguleringssaker der det er relevant, se: 2.6.1. . Vegadkomst og trafikkavvikling må være avklart mellom utbygger og offentlige myndigheter og vises i plankart/ planbestemmelser.

1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. §11-9 pkt.5, §11-11 pkt. 5, §§20-1, 2, 3)

1.6.1. Byggegrenser

§10. Når byggegrensene avviker fra generelle bestemmelser, gjelder byggegrensa som er fastsatt i plankartet.

§11. Byggegrense langs dyrka mark er 20 meter, og 10 meter innenfor tettstedsgrense. Avstanden kan endres ved regulering, når de lokale forholdene er nærmere undersøkt.



§12. Det er ikke tillatt med tiltak etter pbl §§20-1, 20-2 og 20-3, innenfor byggegrensa til vann og vassdrag, som er vist i plankartet. Dette gjelder ikke for:

- **Areal som er satt av til bebyggelse innenfor tettstedsavgrensingen i Ulefoss og Lunde.**
- **For eksisterende bebyggelse går byggegrensa i retning vassdraget i fasade/vegg-livet.**
- **Byggegrensa gjelder ikke der det ligger offentlig veg mellom vassdraget og bebygd område.**
- **Forbudet gjelder ikke tiltak i samsvar med godkjent reguleringsplan.**
- **Forbudet gjelder ikke tilrettelegging for friluftstiltak som vil komme allmennheten til gode.**

§13. Hvis bebyggelsen er planlagt lavere enn nivået for 200-årsflom, skal det gjennomføres tiltak for å sikre bebyggelsen mot flom (pbl §11-11, pkt 4). Dette gjelder også fornying, og/eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

§14. Byggegrense langs elektromagnetisk felt er 5-8 meter avhengig av spenningsnivå. Det tillates ikke etablering av arealer for varig opphold i områder der magnetfelt fra høyspentledning overstiger 0,4 µT i årsgjennomsnitt.

§15. Byggegrense langs kommunale veger er 8,5 m i uregulerte områder. Vegmyndighetene skal uttale seg når det er dårlig sikt eller andre negative trafikale forhold. Det vises for øvrig til gjeldende veglov.

§16. I spredtbygd område er det 60 meters byggegrense til kirkebygg, med mindre det er gitt tillatelse fra departementet (kirkelova §21, 5.ledd).

1.6.2. Utnyttelsesgrad, utbyggingsvolum og krav til byggetetthet

§17. Boligeiendommer innenfor sentrumsgrensene kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 40% (%-BYA) inkludert parkering.

§18. Boligeiendommer som ligger innenfor sentrumsavgrensingen og har mer enn 2 boenheter kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 60% (%-BYA) inkludert parkering.

§19. Næringseiendommer og eiendommer med kombinerte formål som ligger innenfor sentrumsavgrensingen kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 70% (%-BYA) inkludert parkering.

§20. Eiendommer innenfor tettstedsavgrensingen kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 35% (%-BYA) inkludert parkering.

§21. Utnyttelsesgraden i denne arealplanen (% bebygd areal = %-BYA) erstatter eksisterende utnyttelsesgrad i de reguleringsplaner som er innenfor sentrums- og tettstedssonen. I eksisterende planer der det allerede er vedtatt høyere utnyttelsesgrader, skal disse fortsatt gjelde. Dette gjelder kun utnyttelsesgraden, og ikke andre planbestemmelser.

Retningslinjer: Det bør legges spesiell vekt på etablering av tilbud for eldre og enslige. Arealplanleggingen skal redusere behovet for transport. Boliger innenfor 1 km av



sentrumsavgrensingen bør derfor planlegges med livsløpsstandard. Utregning av % bebygd areal følger Veileder for grad av utnytting.

1.6.3. Uteareal og lekeplasser

§22. For hver ny boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal som vist. Arealet kan anlegges som fellesareal:

- **For eneboliger: Minst 100 m²**
- **For tett småhusbebyggelse og sammenbygde småhus: Minst 80 m²**
- **For boligblokk: Minst 30 m²**

§23. Uteareal for barn og unge skal omtales spesielt i reguleringsplan for boliger. Areal til sandlekeplass, nærlekeplass og grendelekeplass kommer i tillegg til uteoppholdsarealet, og skal være etablert før boliger tas i bruk. Når det skal etableres nye boligfelt gjelder følgende minstenormer for etablering av lekeplasser:

Type	Maks avstand til boliger	Maks antall boliger	Min antall boliger	Minimum areal
Grendelekeplass	500 m	500	100	5,0 daa
Nærlekeplass	150 m	150	10	1,5 daa
Sandlekeplass	50 m	30	3	0,25 daa

Retningslinjer: I reguleringsplan for boliger vises felles lekeplass og/eller andre uteområder som er egnet både for sommer- og vinterlek. Utearealene som blir avsatt til lek og opphold skal tilfredsstille Miljøverndepartementets krav til sikkerhet, støy og luftforurensning. I arbeid med reguleringsplan for boliger skal utearealer for barn og unge bli vurdert og omtalt spesielt, jf Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen. Drift og vedlikehold bør være avklart når fellesarealer/lekeplasser tas i bruk. Når areal som er regulert til lek for barn og unge skal omdisponeres til annet bruk, skal det stilles erstatningsareal, jf Rikspolitiske retningslinjer.

Nye boliger bør planlegges slik at barn i størst mulig grad kan gå eller sykle trygt til skole og skoleskyss. Nome kommune sikrer barn og unges interesser gjennom innspill fra barn og unge, blant annet fra Barnetråkk-undersøkelser. Dette gjelder særlig bruk av natur, friluftsliv og tiltak langs skolevegene.

1.6.4. Skilt og reklame

Retningslinje: Skilt og reklame skal behandles i henhold til den kommunale skiltveilederen.

1.6.5. Parkering

§24. Det skal avsettes nødvendig areal for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel, som normen viser. Dette arealet inngår i BYA. Tilrettelegging for ladepunkter for el-bil vurderes i den enkelte reguleringsplan. Parkeringsareal skal fysisk skilles fra tilstøtende vegareal.

Parkering, norm	Grunnlag	Bil	Bil besøk	Sykkel
Enebolig, individuell parkering	Pr. boenhet	1 (18 kvm)	1 18 kvm)	Min 2
Bolig fellesparkering	Pr. boenhet	1 (18 kvm)	0,5 (9 kvm)	Min 1
Fritidsbolig	Pr. fritidsbolig	1 (18 kvm)		
Camping	Pr. campingvogn	1 (18 kvm)		
Småbåthavn	Pr. båtplass	Min 0,5 (9 kvm)		



Parkering næring, norm	Grunnlag	Bil ansatt	Bil besøk	Sykkel
Forretning u/dagligvarer	100 m² BRA	Min 0,3 (6 kvm)	Min 1,0	1,5
Forretning: dagligvarer	100 m² BRA	Min 0,5 (9 kvm)	Min 2,0	1,2
Næringsbebyggelse: Behov for parkering avklares endelig i reguleringsplan / byggesak.	Per ansatt	0,5 (9 kvm)	Min 0,2	0,5

§25. Der det er formelle krav til HC-parkering, skal minst 5 % av plassene i det enkelte prosjekt/tiltak (minimum 1 plass totalt) være tilpasset funksjonshemmede. Disse plassene skal i hovedsak plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig punkt, som heis, rampe og alternativ inngang.

§26. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg. (Se pbl. §28-7, 3. avsnitt)

1.6.6. Avfall

Retningslinjer: Nome har tvungen renovasjon og sortering etter avtale med avfallsselskap (IATA).

1.7. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (jf. §11-9 pkt. 6)

§27. Ved søknadspliktige terrenginngrep har tiltakshaver plikt til å vurdere og eventuelt undersøke om tiltaket berører forurenset grunn jf forurensningsforskriftens §2-4. Dersom grunnen er forurenset er det krav om å undersøke og vurdere konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser, og vurdere behov for tiltak.

1.7.1. Støy

§28. Nye tiltak skal følge retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl §20-1.

1.7.2. Luftkvalitet

§29. Nye tiltak skal følge retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

1.7.3. Vannkvalitet

§30. Vannforskriftens §12 skal følges dersom inngrep og utbygging ved vann kan få konsekvenser for miljø (jf gjeldende regional plan for vannforvaltning i Vestfold og Telemark).

§31. Det er ikke tillatt å dumpe landmasser i vann. Bygge- og mudringsarbeider o.l. som vil forringe vannkvaliteten er heller ikke tillatt.

1.7.4. Flom og flomveger

§32. I områder med flomfare skal tiltakshaver dokumentere flomberegninger.

§33. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

§34. Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp.



Retningslinjer: **NVEs aktsomhetskart for flom** gir informasjon om flom og flomveger, dokumentasjon av flomberegninger følger **NVEs retningslinjer for flom og flomsikkerhet i arealplanlegging**.

1.7.5. Kvikkleire

§35. Tiltak i kvikkleireområder krever at områdestabilitet og lokalstabilitet er ivaretatt. Herunder sprengning, andre inngrep i grunnen, masseoppfylling og bygging. Det skal legges fram dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning, jf pbl §28-1. Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket.

1.7.6. Ras og skred

§36. I alle områder under marin grense, og spesielt der det er kvikkleire, skal det legges fram dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning, herunder sprenging, masseoppfylling, bygging og andre inngrep i grunnen. Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket. Kvikkleireskred skal dokumenteres.

§37. Kommunen kan kreve at tiltak (som nevnt i §36) på leirgrunn brattere enn 25 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

§38. Kommunen kan kreve at tiltak (som nevnt i §36) i terreng brattere enn 45 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

Retningslinjer: Kvikkleireskred dokumenteres som vist i NVEs veileder. Andre typer skred dokumenteres som vist i NVEs retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner.

1.7.7. Estetikk, landskap og grønnstruktur §11-9 pkt. 6

§39. Bygg og anlegg skal tilpasses landskap/terrengform, kulturmiljø, eksisterende tomte- og bygningsstruktur og vegetasjon. Det skal bl.a. legges stor vekt på å bevare landskaps-silhuetter og sikre grønt preg langs ferdselsårer. Avvik eller brudd med eksisterende bygg kan vurderes i tilfeller der et tiltak tilfører området nye kvaliteter.

Retningslinjer: Det bør legges til rette for grønnstruktur ved regulering av bygg og anlegg, og ved andre tiltak. Et velfungerende og sammenhengende turveisystem som binder sammen boligområder, skoler, barnehager og de større skogs/ friluftsområdene er særlig viktig.

1.7.8. Naturmangfold

§40. Tiltakshaver skal kartlegge naturmangfoldet i området før oppstart av regulering eller tiltak etter pbl §20-1 (a,k,l) i uberørte områder. Undersøkelsene skal gjennomføres etter anerkjente metoder. Det skal normalt ikke gjennomføres tiltak hvis det avdekkes nasjonale/ regionale naturverdier, men dispensasjon kan gis hvis det er tilfredsstillende dokumentert at tiltaket har stor samfunnsmessig betydning. Avbøtende tiltak som reduserer negative konsekvenser, eller erstatter kvaliteter som ellers vil gå tapt, skal i så fall godkjennes før arbeidet starter.

1.8. Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annen kultur (pbl §11-9 pkt 7)

Retningslinjer: Arkitektur, historiske bygninger og miljø skal bidra til å skape stedsidentitet og positive opplevelser. Tiltak bør derfor tilpasses stedets kulturhistoriske uttrykk.

1.8.1. Automatisk fredet kulturminne, undersøkelsesplikt etter kulturminnelovens (kml) §9

§41. Alle forslag til planer og tiltak innenfor områder hvor det er registrert automatisk freda kulturminner etter kml §4 skal sendes fylkeskommunen til uttalelse, jf undersøkelsesplikten etter kml §9.



§42. Hvis det oppdages nye automatisk freda kulturminner under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kml §8.

1.8.2. Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø

§43. Søknadspliktige tiltak på bygninger som er oppført før 1850 skal vurderes av fylkeskommunen før vedtak, jf kml §25.

Retningslinjer: Bygninger som er eldre enn 1850 er samlet i en egen liste som følger planbeskrivelsen, og de vil bli merket i kommuneplanens arealdel ved neste rullering. Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø registreres i verneliste. Vernelista og hensynssone kulturmiljø H570 erstatter den etablerte sedvanen med A, B og C- kategorisering av SEFRAK-bygg.

1.9. Bevaring av kulturlandskap og kulturminner, miljøoppfølging og overvåking (pbl. §11-9, pkt. 8)

1.9.1. Kulturlandskap

§44. Tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner er ikke tillatt.

§45. Innenfor kulturlandskapsområdene Romnes (K3) og Holla-Håtveit (K4) er verneinteressene spesielt knyttet til kulturminner i landskapet. Ny bebyggelse utenom landbruksnæring er ikke tillatt.

Nr kplan 2020	Kulturlandskapsområde i Nome kommune – navn på område:
K1	Flåbygd
K2	Tveitan
K3	Romnes
K4	Holla-Håtveit
K5	Munken

Retningslinjer: Det legges spesiell vekt på å tilpasse nye bygninger og tiltak til eksisterende bebyggelse og lokal byggeskikk, i områder med spesielle kulturlandskapsverdier hvor det er åpnet for spredt utbygging. Ikke søknadspliktige tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse i størst mulig grad.



DEL 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §11-7)

2.1. Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 pkt 1)

2.1.1. Boligbebyggelse 1110 (pbl §11-10 pkt. 1,2,3 og 4)

For uregulerte områder utenfor tettstedsavgrensingen med formål bolig, gjelder følgende bestemmelser:

Utnyttingsgrad og høyder:

§46. Det er tillatt å bygge åpen småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m2 (BRA) eller tomannsboliger). Annen boligbebyggelse tillates bare med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

§47. Boligeiendommer kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 30% (%-BYA), inkludert carport/garasje/uthus.

§48. Oppføring av nytt bolighus er ikke tillatt dersom eiendommen har bolighus fra før. Dette gjelder ikke oppføring av kårbolig på landbrukseiendommer.

Uthus/garasje/parkering:

§49. Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller bygd sammen med bolighuset. Frittstående garasje/uthus skal tydelig underordne seg hovedbygning mht. plassering, størrelse og formspråk.

§50. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5,5 meter, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§51. Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m2 BYA per boenhet og 25 m2 BYA per sekundærleilighet.

§52. Når innkjøringen til carport/garasje er vinkelrett på vei, skal avstanden fra garasje til tomtegrense mot kommunal/privat veg være minst 5 meter. Når innkjøringen er parallelt med kommunal/privat veg skal avstanden til tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.

§53. Dersom det ikke planlegges carport/garasje/uthus samtidig med boligen, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver boenhet, og minst 18 m2 BYA for hver sekundærleilighet.

Retningslinjer: Plassering av carport/garasje/uthus bør være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for boligen, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig. Garasjen bør føres opp i tilsvarende materiale og farge som boligen, med unntak av områder der det er tradisjon for å føre opp garasjen i annen farge enn bolighuset.

Kommunen vurderer forslag om regulering til boligtomter etter følgende prinsipper: Markedsbehov, om etableringen fører til fortetting, digital infrastruktur, vegstandard, lav grad av privatisert infrastruktur, G/S-veg og kollektivtransport, avstand barnehage og skole, nullutslipp og livsløpsstandard. Nye boligfelt prioriteres etter i hvor stor grad de svarer til disse forutsetningene.



Formål framtidig boligområde:

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall daa
B1	Helgja	51/19-21	3,8
B2	Fiskodde Nordre	102/8	7,7
B3	Kaste	41/12	33,2
B4	Tvaraåsen	10/48, 10/3	118,8
B5	Brennåsen	104/1	31,3
B6	Hammerstad	41/8	43
B7	Hanto Øst	41/8	1,9
B8	Hegna Nord	8/11	1,8
B9	Kullhusbakken Vest	12/257	22
B10	Lindalen / Pindus	42/1	7
B11	Smukkestadsaga	102/65	12
B12	Skjellaugsvegen	99/32, 99/33, 99/34, 99/35	8,7
B13	Stenstad	56/4	31,4
B14	Bratsberg - Wienerberger	101/477	36,5
B15	Ajer (unntatt rettsvirkning)	88/1, 88/2, 88/3	40,5
B16	Stigen	55/8, 53/63	64
Sum antall daa			463,6

2.1.2. Fritidsbebyggelse 1120 (pbl §11-10 pkt 1,2,3 og 4)

§54. I nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse utenfor 100-meters belte til vassdrag, er det tillatt med tiltak etter pbl §20-1 uten regulering, dersom det ikke søkes om mer enn 1 enhet i området i planperioden.

§55. Eiendommer til fritidsbolig kan ha en utnyttelsesgrad på maks 25% eller maks 130 m2. Arealet på fritidsboligen skal ikke overstige 90 m2. Det kan i tillegg bygges terrasser med et areal med et areal på 35 m2. Det tillates ikke mer enn 2 bygg på en tomt. Frittliggende anneks eller uthus kan være maks 20 kvm BYA, og skal maks ligge 6 m fra hytta.

§56. Det skal benyttes dempede og nøytrale farger som er tilpasset naturlige fargenyanser på fasader, inkludert listverk, vinduer og tak. Reflekterende materiale er ikke tillatt.

§57. Maksimal mønehøyde for fritidsbolig er 6,5 meter og 4,5 meter for anneks/ uthus.

§58. Fritidsboligen skal ikke plasseres slik at den gir silhuettvirkning.

§59. Inngrep i terrenget skal avgrenses til det som er nødvendig for oppføring av bygg med tilhørende anlegg. Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering, annet enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.

§60. Gjerde er bare tillatt dersom det utgjør nødvendig sikring mot skrent eller riksveg.



Formål fritidsbebyggelse

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall daa
LNFR_F1	Engrav	84/2	24,7
LNFR_F2	Grasfjell	115/10	30,2
LNFR_F3	Sannesåsen	39/15	103,3
Sum antall daa			158,2

2.1.3. Sentrumsformål 1130

§61. Bygg som ligger innenfor sentrumsavgrensingen skal ha maks 3 etasjer med mønehøyde på inntil 12 m, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§62. I senterområder/tettsteder skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bygningers størrelse, form og lokalisering skal ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser og områder for ulike aktiviteter.

Retningslinjer: Bygningene bør ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til uteområdene. Vareleveranse legges til den siden av bygningene som gir optimal trafikal løsning og minst konflikt med myke trafikanter. Sentrum bør være kompakt og fortettet med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Kjøre- og parkeringsarealer tilrettelegges slik at de oppleves som trygge for alle. Arealplanleggingen skal bidra til å redusere behovet for transport mellom boligområder og barnehage, skole og sentrumsfunksjoner.

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting 1160 (§11-10 pkt 1,2,3 og 4)

Retningslinjer: Nyetablering av offentlig/privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, bør legges til sentrum/sentrumsnært.

2.1.5. Råstoffutvinning 1200

§63. Det skal ikke finne sted arbeid og tiltak etter pbl §20-1 i nye områder som er avsatt til råstoffutvinning, før området inngår i reguleringsplan (jf pbl §20-4, 2.ledd, pkt a). Reguleringsplan skal vise omfang, etappevis uttak, terrengtilpasning og avslutning, med plan for istandsetting og etterbruk. Eventuelle krav til konsekvensutredning skal vurderes som beskrevet i pbl §33-2.

Områder for råstoffutvinning (1200) som videreføres fra eksisterende til ny kommuneplan:

Nr kplan 2020	Navn	Kategori	Notat	Antall daa
R_Sn/Gn1	Stormo/Flåbygd	Steinbrudd/grustak	Utvidelse grustak	1200
R_Ge2	Verpe	Sand/grus		137
R_Te3	Tipp Kjeldal	Knusing steindeponi		180
R_Le5	Oppheim	Leirtak		35,6
R_Le6	Ova Skjellaug	Leirtak		268
R_Le9	Helgetveit/Leikvoll	Leirtak		92
R_Le10	Helgetveit/Bergland	Leirtak		125
R_Le13	Baksås	Leirtak	Gjenstår lite felt	7
R_Le14	Danmark/ Stoadalen	Leirtak		19
R_Sn2	Kjeldal	Steinbrudd		180
R_Ln3	Steinhaug	Leirtak	Gjenopptakelse	13
R_D1	Nome sandtak	Sandtak	Ikke avsluttet	63
Sum antall daa				*2319,6*



Retningslinjer: I områder med formål råstoffutvinning kan det drives kommersielt uttak av leire, stein og sand/grus. Bestemmelsene omfatter ikke mindre uttak til gards-/privat bruk.

Der det er mangler i avtalene for eldre grustak, vil kommunen bidra til å inngå avtaler om avslutning og tilbakeføring.

2.1.6. Næringsbebyggelse 1300 (pbl §11-10 pkt 1,2,3 og 4)

§64. Det kan etableres næring med lager, industri, tjenestevirksomhet, verksted og engros-virksomhet i områder med næringsformål utenfor sentrumsavgrensingen. Det er ikke tillatt med detaljvarehandel i slike områder.

§65. Planer og bestemmelser knyttet til av/påkjøring og trafikksikkerhet for Ytre Helgen næringspark skal godkjennes av veimyndighetene. Det skal utredes konsekvenser av alle relevante forhold knyttet til regulering og utvikling av området. Det er krav til planprogram.

Nr kplan 2020	Navn på område	Eierforhold	Status regulering per 2020	Antall daa
N1	Leikvoll Gartneri	Privat	Uregulert	9
N2	Industri Stormo	Privat	Regulert	41
N3	Lågmo Industri	Privat	Regulert	77
N4	Byggi, Lunde	Privat	Regulert	11
N5	Tveito maskin	Privat	Regulert	14
N6	XY Lunde	Privat	Regulert	3
N7	Teglverket	Privat	Regulert	67
N8	Slusevegen/Skoekåsene	Privat	Regulert	44
N9	Con Form	privat	Regulert	11
N10	Fahre	Privat	Regulert	4
N11	Bua - LBU AS*	Privat	Under regulering	5
N12	Sagamoen	Kommunen/Privat	Regulert	147
N13	Tinholt	Privat	Uregulert	2
N14	Dagsrud slakteri	Kommunen/Privat	Uregulert	1
N15	Idea AS	Privat	Uregulert	7
N16	SBblikk AS	Privat	Regulert	1
N17	Klemets jorde (Bruket)	Privat	Regulert	16
N18	Ulefoss jernverk	Privat	Regulert	84
N19	Kaste industriområde	Privat	Regulert	24
N20	Romnes industriområde	Privat	Regulert	6
N21	Ulefoss mekaniske	Privat	Uregulert	4
N22	Søve fabrikker	Privat	Regulert	20
N23	Vang Auto	Privat	Uregulert	3
N24	Vårheim	Privat	Regulert	2
N25	Best	Privat	Uregulert	2
N26	Sørnorsk boring	Privat	Uregulert	18
N27	Ytre Helgen, nordre	Privat / NI	Under regulering	20
N28	Øygardsmyra	Privat	Regulert	2,5
Næ1	Ytre Helgja næringspark	Privat / NI	Under regulering	111,8
	Øra/Ulefoss (inngår i sentrum)	Privat	Under regulering	55
Sum antall daa				812,3



Retningslinjer: Tilbudet av næringstomter tilpasses markedsbehovet. Kommunen vurderer næringstomter etter:

- God vegforbindelse (fortrinnsvis RV og FV)
- God digital infrastruktur
- VA, enten eksisterende eller enkelt å bygge

2.1.7. Idrettsanlegg 1400

§66. Anlegget skal være allment tilgjengelig, og anlegges i størst mulig utstrekning med universell utforming, og med bredder og størrelser slik at det kan driftes maskinelt. Dersom det skal gjennomføres større terrengarbeider må det søkes tillatelse til dette. Nødvendig kjøring til anlegget kan tillates etter avtale med grunneier og kommunen. Unødig lysforurensing og inngrep i terreng/natur skal unngås.

2.1.8. Andre typer bebyggelse og anlegg (framtidig) 1500

§67. Områdene D_RA er avsatt til utredning for framtidig deponi for radioaktive masser fra Søve industri.

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Ant daa
D_RA1	Ormtjønn	16/1	4,1
D_RA2	Teigemoen	16/1	10,8
D_RA3	Blomtjønnkleiva	16/1	3,3
Sum antall daa			18,2

2.1.9. Uteoppholdsareal 1600 (pbl §11-10 pkt. 1,2,3 og 4)

§68. Grunneier eller ansvarlig for hundeparker skal sørge for forsvarlig inngjerding, vedlikehold og renhold/rydding.

§69. Når hundeparken avvikles skal den ansvarlige fjerne installasjoner og gjerder, samt rydde området.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11—7 pkt. 2)

2.2.1. Veg/bane (2010/2020)

§70. Det er forbudt å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling og lignende, innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje uten tillatelse fra eier av kjøreveien (Bane NOR). Dette gjelder også selv om det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjoner innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje med grunnlag i annen lov (jf jernbaneloven §10, 1.ledd).

Retningslinjer: Kollektivtransport og jernbanen, med Lunde stasjon, er viktig for Nome kommune. I området som er regulert til jernbane, kan det tilrettelegges med parkeringsarealer, publikumsområder, informasjonssystemer, og nærings/salgs-aktiviteter rettet mot reisende og turisme. Innenfor området kan det også tilrettelegges for tømmertransport og annen virksomhet som styrker bruk av jernbanen. Området kan også tilrettelegges og utvikles som kollektivknutepunkt.

2.2.2. Flyplass (2030)

§71. Det er ikke tillatt å legge fast dekke på rullebane. Eventuell ny bebyggelse skal lokaliseres i direkte nærhet til eksisterende bebyggelse, og ikke på dyrka eller dyrkbar



mark. Aktivitet og bebyggelse skal ta hensyn til fuglefredningsområde og boligbebyggelse.

2.2.3. Traseer for infrastruktur (2100)

Retningslinjer: Felles traseer for ulike parter (G/S-veg / strøm / kommunikasjon / vann og avløp) bør utredes og prioriteres der det er mulig og fornuftig. Kommunen fokuserer på tverrfaglig samarbeid for best mulig resultat for kommunens innbyggere.

Det blir lagt til rette for VA-trasé fra Helgen bolig felt til Ytre Helgen næringspark. Fra Hjelsethvegen til Sjørholtvegen kan VA-traséen sammenfalle med G/S veg, og eventuelt fremføring av høyspent jordkabel på samme strekning. Traseen er merket i plankartet. Dette gjelder også strekningen Ulefoss – Lunde.

2.3. Grønnstruktur

Retningslinjer: Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon. Slike tiltak må ta hensyn til miljø og naturmangfold.

2.3.1. Friområde 3040

Offentlig friområde/badeplass:

Nr kplan 2020	Navn	Eierskap	Kategori
Fr1	Kalvodde	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr2	Nomestranda	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr3	Nordheimtjønna	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr4	Tvaratjønn badeplass	Vestfold og Telemark FK	badeplass
Fr5	Torsnes badeplass	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr6	Ulefoss gjestebrygge.	Kommunal/statlig	friområde/badeplass

2.3.2. Overvannstiltak 3100

Retningslinjer: Kommunen har en tredelt strategi for arbeid med overvann og grønnstruktur i arealplanlegging, slik Miljødirektoratet anbefaler. Blågrønn faktor kan brukes som metode for håndtering av overvann. Hovedlinjene i den tredelte strategien er:

1. Forsinket avrenning gjennom infiltrasjon
2. Forsinket avrenning gjennom fordrøyning
3. Trygg avledning til resipient

2.4. Landbruks-, natur-, og friluftsformål samt reindrift LNFR (pbl §11-7 pkt 5)

§72. For formålet gjelder jordlova §§9 og 12.

§73. Det er ikke tillatt med spredt hytte/fritidsbebyggelse.

§74. Det kan være tillatt å bygge erstatningsbolig, tilbygg og påbygg til eksisterende bolig og fritidsbolig. I byggeforbudssonen langs vassdrag kan ikke tilbygg plasseres nærmere vann/bekk enn eksisterende bygg.

§75. Tidligere fradelte boligtomter som ikke er bebygd, kan bebygges under forutsetning at de ikke er i konflikt med viktige sektorinteresser.

§76. Boligtomter som er fradelt tidligere i LNFR-områder, men som ikke er vist i plankartet, inngår i arealplanen som boligområde og er ikke i strid med planen.



Retningslinjer: Nome kommune praktiserer et strengt jordvern. Nome kommune skal være i tidlig dialog med grunneier om å finne alternativer som ikke inkluderer bygging på dyrka og dyrkbar mark, når det søkes om nybygg på landbrukseiendommer. Når reguleringsplanen tillater omdisponering av jordbruksareal, bør det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon, jf Fylkesmannens jordvettregler.

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 5100

Retningslinjer: Det er tillatt med tiltak som er nødvendig for landbruksdrifta og gårdstilknytta næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser (stedbunden næring). Det er normalt ikke tillatt å oppføre nye boliger eller fradele tomt til nye boliger, fritidsbebyggelse eller ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

2.4.2. LNFR-areal for spredt boligbebyggelse 5210

§77. Ved spredt boligbygging kan tomtestørrelsen være på inntil 2 daa og BYA kan være inntil 30% inkl. parkering.

§78. Ved fradeling av gårdstun med eksisterende bebyggelse skal resterende jord- og skogbrukseiendommer selges som tilleggsareal til landbrukseiendom i drift. Boligeiendommen skal ikke være større enn hva som blir vurdert som tilstrekkelig for formålet med delingen, og maksimalt 5 daa.

§79. Et bygg i et gårdstun skal ikke deles fra tunet som egen tomt.

Antall boliger som kan bygges i LNFR-områder med spredt boligbebyggelse (5210):

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall boliger
LNFR_B1	Flåbygd	Flere	5
LNFR_B2	Svenseid og Nordbygda	Flere	7
LNFR_B3	Romnes	Flere	2
LNFR_B4	Tveitankroken	Flere	3
LNFR_B5	Helgja	Flere	10
Sum antall spredte boliger som tillates bygget innenfor planperioden			*27*

Retningslinjer: Lokaliseringskriterier for spredt boligbygging:

- Tilfredsstillende vann og avløpsløsning
- Tilfredsstillende tilkomst/avkjøring/skoleveg
- Ikke utsatt for ras og flom
- Ikke får en dominerende plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensende bygg
- Ikke utsatt for støy eller annen forurensing

Spredt boligbygging kan ikke komme i konflikt med:

- Dyrka eller dyrkbar mark
- Automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne eller kulturmiljø,
- Viktige område for biologisk mangfold
- Viktige friluftsområder
- Viktige kulturlandskap



2.4.3. Spredt fritidsbebyggelse 5220

§80. Ny fritidsbebyggelse skal legges til eksisterende hyttefelt.

2.4.4. LNFR-område med spredt næringsbebyggelse 5230

§81. Det er tillatt å utnytte gårdens og områdets ressursgrunnlag til turistnæring, naturbasert opplevelsesnæring og lignende. Tiltak må underordne seg områdets naturkvaliteter, kulturlandskap og kulturmiljø.

Retningslinjer: Veileder «H-2401 Garden som ressurs» er retningsgivende for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §11-7 pkt 6)

§82. Naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser skal tas vare på langs vassdrag.

§83. Et naturlig vegetasjonsbelte med gode siktlinjer langs vassdrag skal holdes ved like og utvikles hvis det er mulig. Hensikten er å ivareta ferdsel, viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring.

§84. Tiltak langs kanalstrekningen fra Flåvatn (grensa til Kviteseid kommune) og Sjørholt (grensa til Skien kommune) skal tilpasses Telemarkkanalens lokalhistoriske særtrekk.

Retningslinjer: I arealplanen er det avsatt areal som naturområder, friluftsområde og småbåthavner i sjø og vassdrag. Byggesaksbehandlingen kan vurdere tiltak som er i tråd med formålet i friluftsområder som primært er tenkt til badeplass.

2.5.1. Småbåthavn 6230

§85. Det skal utarbeides reguleringsplan før etablering av nye småbåthavner når det søkes om mer enn 5 båtplasser og mer enn 150 m² havneareal (vannareal).

§86. Når ny brygge skal etableres, skal det vurderes mulighet for fellesløsninger eller samlokalisering med andre brygger. Kommunen kan kreve fellesløsning eller samlokalisering. Det kan tillates endring av eksisterende private enkeltbrygger. Ved endring skal samlet bryggeareal være maksimalt 12 m2. Lengden skal ikke overstige 6 m. Det samme gjelder for oppføring av nye brygger.

§87. Det er ikke lov å sette opp gjerder, bygg eller andre innretninger som hindrer allmennhetens frie ferdsel, eller som privatiserer brygge eller landområdet innenfor.

Retningslinjer: Brygger bør plasseres der det allerede finnes adkomst. Etablering av ny brygge åpner ikke for bygging av ny adkomstveg. Brygge bør sikres/forankres med wire eller lignende for å hindre at brygga tas av flom.

2.5.2. Drikkevann 6500

§88. Det er ikke tillatt med inngrep som kan påvirke vannkvaliteten negativt. Søknad om tiltak som kan forringe drikkevann skal forelegges Mattilsynet og Miljøhygienisk avdeling Notodden til uttalelse og godkjenning.

§89. Endring av arealbruk i umiddelbar nærhet til inntaket for Ulefoss vannverk (fra Langodde og til grense Midt Telemark kommune) skal fremlegges kommunen for



uttale. I det samme området skal det være streng kontroll av private utslipp. Dette samordnes med Midtre Telemark vannområde.

Nr kplan 2020	Navn	Forklaring	Forsyningsområde
D1	Rekatjønn/Nekatjønn		For Lunde
D2	Bergeåsen		Deler av Svenseid
D3	Norsjø		Ulefoss (inntak utenfor Romnes)
D4	Hauglandstjønna	Reserve	Lunde

Retningslinjer: Hensynssoner nedslagsfelt for drikkevannskilder er listet under §101. Norsjø er drikkevannskilde for Ulefoss (inntak utenfor Romnes) og Skien (inntak Fjærekilen).

Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder.

2.6. Linjer og punkter

2.6.1. Samferdselslinje: Gang/sykkelveg 1130

§90. Rekkefølgekrav for G/S-veger skal vurderes i reguleringssaker.

Retningslinjer: Det legges vekt på at nye utbyggingsområder blir tilrettelagt med effektive sykkelforbindelser til sentrum, kollektivknutepunkt/jernbane og skole/barnehage. Nye boliger bør planlegges slik at barn kan gå eller sykle trygt til skole og skoleskyss.

Det forutsettes at planavdelingen er godt informert om demografisk utvikling og kunnskap om marked og behov.

2.6.2. Samferdselspunkt: Kollektivknutepunkt 1159

§91. Reguleringsplaner som grenser til hovedtransportbåndet og kollektivt rutenett, skal vurdere behov for framtidige holdeplasser.

Retningslinjer: I områdeplanen for Ulefoss sentrum er det lagt til rette for å utvide og fornye nåværende kollektivknutepunkt. Dette legges til grunn også i kommuneplanen.

Kollektivknutepunktet i Lunde er Lunde jernbanestasjon. Det forutsettes at området kan utvikles videre og legges til rette som knutepunkt.



DEL 3. HENSYNSSONER (PBL §11-8)

3.1. H190-1, hensynssone over jernbanetunneler.

§92. Det er ikke tillatt å bygge i hensynssonen. Alle tiltak etter pbl 20-1 skal vurderes av jernbanemyndighetene.

Retningslinjer: Hensynssonene tilsvarer 30 m fra nærmeste spormidte.

3.2. KpFareSone (pbl §§11-8 pkt a, 12-6)

Avsnittet handler om kartlegging, vurdering og prioritering av flaskehalser og risikoområder. Se NVE veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

3.2.1. H310 Ras, skred (herunder kvikkleire)

§93. I alle områder under marin grense, og spesielt der det er kvikkleire, kan kommunen kreve dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning. Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket, herunder jernbane, hvor tiltakshaver skal beskrive eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak.

§94. Kommunen kan kreve at tiltak på leirgrunn brattere enn 25 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

§95. Kommunen kan kreve at tiltak i terreng brattere enn 45 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

Kvikkleiresoner

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa
H310_1-K	Sandnesmoen	134
H310_2-K	Djupedal	280
H310_3-K	Stenstad	207
H310_4-K	Næset	136
H310_5-K	Huset	238
H310_6-K	Langeland	166
H310_7-K	Skjørholt	86

Retningslinjer: NGI har kartlagt 7 kvikkleiresoner i Nome kommune (over). Retningslinjer for bygging i sonene finnes i NVE-veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred. Mindre inngrep som ikke forverrer stabiliteten, følger retningslinjer fra NGI i Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner. NGI (2006), program for økt sikkerhet mot leirskred viser hvilke områder som utløser krav om dokumentasjon.

3.2.2. H320 Flomfare

§96. Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller konstruksjoner som kan bli rammet av 200-års flom uten at det gjøres kompenserende tiltak. Dersom nivået for 200-års flom ikke er kjent, skal tiltakshaver gjennomføre flomberegninger som dokumenterer nivået.

Retningslinjer: Vurdering av dokumentasjon følger gjeldende retningslinjer fra NVE.

3.2.3. H330_S Strålingsfare

§97. I hensynssonen må det gjennomføres kartlegging av stråleverdier før, under og etter gjennomføring av tiltak for innendørs og utendørs oppholdsareal etter pbl §20-1, og gjennomføres avbøtende tiltak for å oppnå normale grenseverdier. Hvis det avdekkes rødberg eller rauhaugitt i grunnen under bygging av arealer for varig opphold, må det gjennomføres tilsvarende målinger og tiltak.



§98. I områder med syredannende bergarter i grunnen skal reguleringsplan eller byggesøknad beskrive opplegg for massehåndtering, herunder tiltak for å sikre oppgravde masser og eksponert grunn mot avrenning og eventuell svelling.

§99. Det skal gjennomføres kontrollmålinger ved ferdigstilling av boliger og utendørsarealer for å dokumentere at nivåene ligger under grenseverdiene gitt av Statens strålevern i brev av 10.06.2005. Det betyr at doserater over ferdige tomter og fellesarealer ikke skal overstige 0,5 µSv/h. Doserater innendørs skal ikke overstige 0,25 µSv/h.

Retningslinjer: Nome kommune har områder med syredannende bergarter i grunnen. Det vil være risiko for forurensning hvis bergartene kommer i kontakt med luft eller vann. Områder med syredannende bergarter skal behandles som forurenset grunn, ifølge forurensningsforskriften.

På Fensområdet ved Ulefoss er det påvist spesielt forhøyede konsentrasjoner av bakgrunnsstråling fra berggrunn. Bakgrunnsstråling bør måles før det anlegges utendørs oppholdsarealer, og støpes i byggegroper.

3.2.4. H360 Skytebaner

Nr kplan 2020	Navn	Støy
SB1	Flåbygd	Gul sone
SB3	Hauglandstjønna	Gul sone
SB4	Holla	Gul sone

3.2.5. H370 Høyspenningsanlegg

§100. Arealer for varig opphold skal ikke anlegges der det er elektromagnetisk stråling fra kraftledninger over 0,4 µT (mikrotesla).

Retningslinjer: Høyspenningsanlegg omfatter høyspentlinjer, jordkabler og transformatorstasjoner. Ved nyetablering av bolig, fritidsbolig, skole, barnehage eller institusjon, eller ved nyetablering/opprustning av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at bygg ikke har magnetfelt over 0,4µT. Typiske verdier for boliger upåvirket av høgspenningsanlegg er 0,01–0,1 µT. Beregninger av nivået på magnetfelt skal basere seg på fakta om anlegget, og forventet gjennomsnittlige strømbelastninger gjennom året. Aktuelle tiltak for å redusere magnetfeltnivået skal utregnes dersom nyetablering eller opprustning medfører magnetfelt over 0,4µT i berørte bygg.

Omtrentlige avstander ved magnetfeltnivåer under 0,4 µT er som følger:

- 22 kV ledning: 10–20 meter fra nærmeste linje
- 132 kV ledning: 30–40 meter fra nærmeste linje

3.3. KpSikringSone (pbl §§11-8 pkt a,12-6)

3.3.1. H110 Vannkilder med nedslagsfelt

§101. Innenfor sikringssoner for drikkevann skal alle tiltak i pbl §1-6 omsøkes og godkjennes av vannverkseier og miljøhygienisk avdeling. Herunder høstpløying, bading, søppeldeponering, bygging og andre inngrep. Det er ikke tillatt med inngrep som kan medføre ulempe eller forurense drikkevannskilden.



Nr kplan 2020	Navn	Forklaring	Forsyningsområde
H110_D1	Rekatjønn/Nekatjønn		For Lunde
H110_D2	Bergeåsen		Deler av Svenseid
H110_D3	Norsjø		Ulefoss (inntak utenfor Romnes)
H110_D4	Hauglandstjønna	Reserve	Lunde

Retningslinjer: Nedslagsfeltet til Norsjø er ikke avmerket på plankart. Tiltak etter pbl §20-1 kan aksepteres innenfor nedslagsfelt for Rekatjønn/Nekatjønn ved Lunde. Det forutsettes at tiltaket ikke medfører forringelse av vannkvaliteten eller ulemper for bruk av vannkilden.

3.3.2. H210, H220 StøySone

§102. Retningslinje for støy i arealplanleggingen (T 1442) skal legges til grunn ved søknad om tiltak innenfor rød og gul sone (H210 og H220).

3.4. KpAngittHensynSone (pbl §§11-8 pkt c, 12-6)

3.4.1. H560 Naturområder

Verdifulle naturområder av lokal karakter

Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H560_n1	Nomevann/Straumen	våtmark- fugler (trekk/overvintring)
H560_n2	Barlaugsejva	våtmark-fugler (trekk/hekkeplass)
H560_n3	Grotevja/Standardevja	våtmark-fugler (hekkeområde)
H560_n4	Straumen	våtmark-fugler (overvintring)
H560_n5	Stormo	kvartærgeologi (isranddelta)
H560_n6	Nomehaugen	kvartærgeologi (israndavsetning)
H560_n7	Stoadalen	kvartærgeologi (ravinelandskap)
H560_n8	Eidselva	våtmark-fugler (overvintring/hekkeområde)
H560_n9	Torva	fugler (hekkeområde)
H560_n10	Øra våtmark	fugler (trekk/overvintring/hekkeområde)
H560_n11	Tollaskogen	biologisk mangfold (gammel furuskog)
H560_n12	Holla prestegård	geologi (Fensfeltet)
H560_n13	Søvestranda	geologi (Fensfeltet)
H560_n14	Kåsa havn	geologi (Fensfeltet)
H560_n15	Kirkestranda	biologisk mangfold (sumpskog)
H560_n16	Gruveåsen	botanikk (edelløvskog) (del av n15)
H560_n17	Kåsa havn	geologi (Fensfeltet)
H560_n18	Damtjern v/Vibeto	biologisk mangfold (kalksjø)
H560_n19	Melteig	geologi (Fensfeltet)
H560_n20	Juve	geologi (Fensfeltet)
H560_n21	Ormen	geologi (Fensfeltet)
H560_n22	Lunnebruene	geologi (Fensfeltet)
H560_n23	Bolladalen	geologi (Fensfeltet)/botanikk/kulturvern
H560_n24	Lintjern	biologisk mangfold (stor salamander)
H560_n25	Stangefjell	biologisk mangfold (sopp/edelløskog)
H560_n26	Norddalen	biologisk mangfold (gråorheggeskog)
H560_n27	Goddalen	biologisk mangfold (sumpskog)
H560_n28	Husefjell/Lugufjell/Skurufjell	biologisk mangfold (gammelskog)
H560_n29	Håtveittjønn	biologisk mangfold (kalksjø)
H560_n30	Flom S	biologisk mangfold (gml. trær)
H560_n31	Fjelldam SV av Kringletjern	biologisk mangfold (naturlig fisketomt tjern)



Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H560_n32	Vasslausfjell Ø	biologisk mangfold (rik edelløvskog)
H560_n33	Helgjevikbekken,Ytterbødale	biologisk mangfold (rik sumpskog)
H560_n34	Gygrestolfjellet S	biologisk mangfold (gammel løvskog)
H560_n35	Kåsaknattjuvet,Omnes	biologisk mangfold (gammel granskog)

Retningslinjer: Dette er områder med dokumenterte verneinteresser av lokal/regional karakter, men som det ikke er planer om å gi formelt vern. Disse er vist i plankartet for å hindre tiltak som kan være i strid med sektorinteressene. Kommunen innhenter vurdering fra Fylkesmannen ved behov.

3.4.2. H570 Hensynssoner kulturmiljø (pbl §11-8 pkt c)

§103. Kulturmiljø skal behandles som viktigere å bevare enn andre bygg og anlegg, og vil bli behandlet etter pbl §31-1 når det opprettes byggesak og reguleringssak. Det betyr at når bygget skal pusses opp eller rehabiliteres, må man gjøre det på en måte som tar vare på den historiske, arkitektoniske og kulturelle verdien (pbl §31-1). Det er særlig fasade og utvendig uttrykk som er viktig.

Kulturmiljø med lokal verdi:

Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H570_1	Søve gård	Landbruksskole
H570_2	Holden	Hovedgårdsmiljø
H570_3	Øvre Verket	Arbeidermiljø
H570_4	Øvre Tveitan	Gårdstun
H570_5	Lunde prestegård	Prestegård
H570_6	Lunde bygdetun	Bygdetun
H570_7	Felland	Bygdetun
H570_8	Lensmannsgården / Skrivargården Flåbygd	Gårdstun i Flåbygd kulturlandskap
H570_9	Ekornrød	Arbeidermiljø
H570_10	Arbeidermiljø Ulefoss	Arbeidermiljø
H570_11	Holla prestegård	Prestegård
H570_12	Landsmarka kapell	Kapell med omegn
H570_13	Helgja kirke	Kirke med omegn
H570_14	Flåbygd kirke	Kirke med omegn
H570_15	Lunde kirke	Kirke med omegn
H570_16	Holla kirke	Kirke med omegn
H570_17	Romnes kirke	Kirke med omegn

Retningslinjer: Kulturmiljø og kulturminner i Nome som ikke er freda, men som gis lokalt vern etter pbl §11-8 c.

Hensynssonene er merket av på kartet med en ytre avgrensing. Hensynssonene kan inneholde:

- Infrastruktur, som veg eller tun, samt
- Automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminner, i tillegg til
- Lokalt verna kulturminner, herunder også
- Nyere tids kulturminner.
- H570 benyttes også for immateriell kulturarv som kan kartfestes.

Et bygg som er kulturminne, kan falle innunder §13 i brannloven. Det betyr i så fall at det kan bli påkrevd jevnlig branninspeksjon, med tilhørende dokumentasjon. Disse byggene skal identifiseres nærmere før neste rullering av kulturminneplan og kommuneplan.



Kommunen vurderer om tiltak innenfor 60 meter for hensynssone H570_12-17 (kirkene) vil forringe kirkebygget eller byggets plassering i nærmiljøet.

3.4.3. H590 Hensynssone mineralressurser

§104. Det er ikke tillatt å bore etter jordvarme i området H590_REE1. Det skal ikke anlegges ny boligbebyggelse i dette området. Bestemmelsen omfatter ikke allerede regulerte boligtomter eller bebygde eiendommer.

Nr kplan 2020	Navn på område	Kategori	Gnr/bnr	Antall daa
H590_REE1	Fensfeltet	REE mineral	Flere	1456
H590_Le1	Eie N	Reserve leire	5/1, 5/5	
H590_Le2	Baksås-Rønningen	Reserve leire	2/6, 3/5	
H590_Le3	Stavangshaugen	Reserve leire	90/1, 82/6, 84/9	
H590_Le4	Bleka-Odden	Reserve leire	86/12, 86/1	
H590_Le5	Hellestad 3-4		90/1, 89/3, 89/4	
H590_Le6	Enggrav	Reserve leire	84/5	
H590_Le7	Flom	Reserve leire	116/2, 116/3, 116/7	
H590_G1	Stormo	Reserve sand/grus		
H590_G2	Nesmoen	Reserve sand/grus		
Sum antall daa (kjent)				*1456*

Retningslinjer: Arealkartet viser både områder for drift og framtidig drift i planperioden. Framtidige tiltak blir vurdert mot interesser knyttet til framtidig råstoffutvinning, slik at man unngår arealkonflikter.

Nome kommune beholder noen av de tidligere vurderte områder for teglverksproduksjon for å sikre muligheter for annen framtidig virksomhet og produksjon.

3.5. KpBåndleggingSone (pbl §11-8 pkt d)

3.5.1. H720 Hensynssone naturvern

Områder vernet etter naturvernloven:

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa	Kategori
H720_1	Mørkvassjuvet naturreservat	18721,2	Skogvern, Barskog
H720_2	Nomevatn fuglelivsfredning	715,7	Fugler (våtmark)
H720_3	Brånaråsen naturminne	4,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_4	Tveithaugen naturminne	1,7	Geologi (Fensfeltet)
H720_5	Damtjern naturminne	7,4	Geologi (Fensfeltet)
H720_6	Hollastulmyr naturreservat	61	Eksentrisk høymyr
H720_7	Tveitstulmyr naturreservat	93,5	Eksentrisk høymyr
H720_8	Murefjellet naturreservat	1 687	Barskog
H720_9	Helgja naturminne	1,1	Geologi (Fensfeltet)10
H720_10	Stenstad naturreservat	9,2	Smylebøkeskog
H720_11	Ajertangen naturreservat	19,5	Furumoskog
H720_12	Strømodde naturminne	1,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_13	Holden gård naturminne	83,5	Engelsk parkanlegg
H720_14	Kåsene Sør naturminne	0,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_15	Kåsene Nord naturminne	0,4	Geologi (Fensfeltet)
H720_16	Søvedalen naturminne	0,8	Geologi (Fensfeltet)
H720_17	Vesthagen naturminne	1,1	Geologi (Fensfeltet)



Nr kplan 2020	Navn	Ant daa	Kategori
H720_18	Cappelenbruddet naturminne	2,9	Geologi (Fensfeltet)
H720_19	Simonsodden naturminne	1,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_20	Labukta naturminne	0,1	Geologi (Fensfeltet)
H720_21	Torsnes naturminne	1,3	Geologi (Fensfeltet)
H720_22	Minnesjø naturreservat	2294,4	Skogvern
H720-23	Eikelifjellet naturreservat	417,2	Skogvern, biologisk mangfold
H720_24	Gygrestolen naturreservat	1875	Skogvern, stort artsmangfold
H720_25	Nedre Rønningkåsene naturreservat	75	Ravine og skogvern
	Sum antall daa	*4784,1*	

Retningslinjer: Vernet gjelder først og fremst mot vannkraftutbygging, men også for andre tiltak som kan forringe naturområdene.

Noen av naturminnene er så små at de er markert med punkt på kartet. Kontakt kommunen for nøyaktig utstrekning.

3.5.2. H730 Hensynssone kulturminne

§105. Automatisk freda kulturminner er markert i kartet med H730, og skal behandles etter kulturminnelovens §4.

§106. Kulturminner som er freda ved vedtak er markert i kartet med H730, og skal behandles etter kulturminnelovens §15.

3.5.3. H740 Hensynsone etter andre lover

Retningslinjer: Hensynssonene følger verneplanene for vassdrag. Retningslinjene følger Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag og gjelder hele arealet som omfattes av verneplan for vassdrag i Nome kommune. Hovedtrekkene i landskapet bør opprettholdes, og kommunen vil unngå inngrep som alene eller til sammen gir større endringer i vannstrengen. Kantvegetasjon langs vannstrengen bør bevares. Leveområder for truede plante- og dyrearter, og mindre områder med store verneverdier bør beskyttes. Forvaltningen av Herrevassdraget følger retningslinjene i Differensiert forvaltningsplan for Herrevassdraget. Det vises til øvrige bestemmelser om tiltak ved vassdrag og bebyggelse. Verna vassdrag er inndelt i 3 klasser etter graden av menneskelig påvirkning, det er kun klasse 2 som inngår i arealplanen.

Verna vassdrag – klasse 1 (ikke i bruk i Nome)
Vassdragsbelte i og ved byer/tettsteder, som har/kan få stor betydning for friluftsliv.

Verna vassdrag – klasse 2
Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrenger, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.

Verna vassdrag – klasse 3 (ikke i bruk i Nome)
Vassdragsbelte som er lite påvirket av moderne menneskers aktivitet, og som derfor har stor opplevelses- og vitenskapelig verdi.

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa
H740_1	Herreelva (vern av 1973, Verneplan I)	35929
H740_2	Området mellom Seljordsvatn og Flåvatn (vern av 1986, Verneplan III)	64819



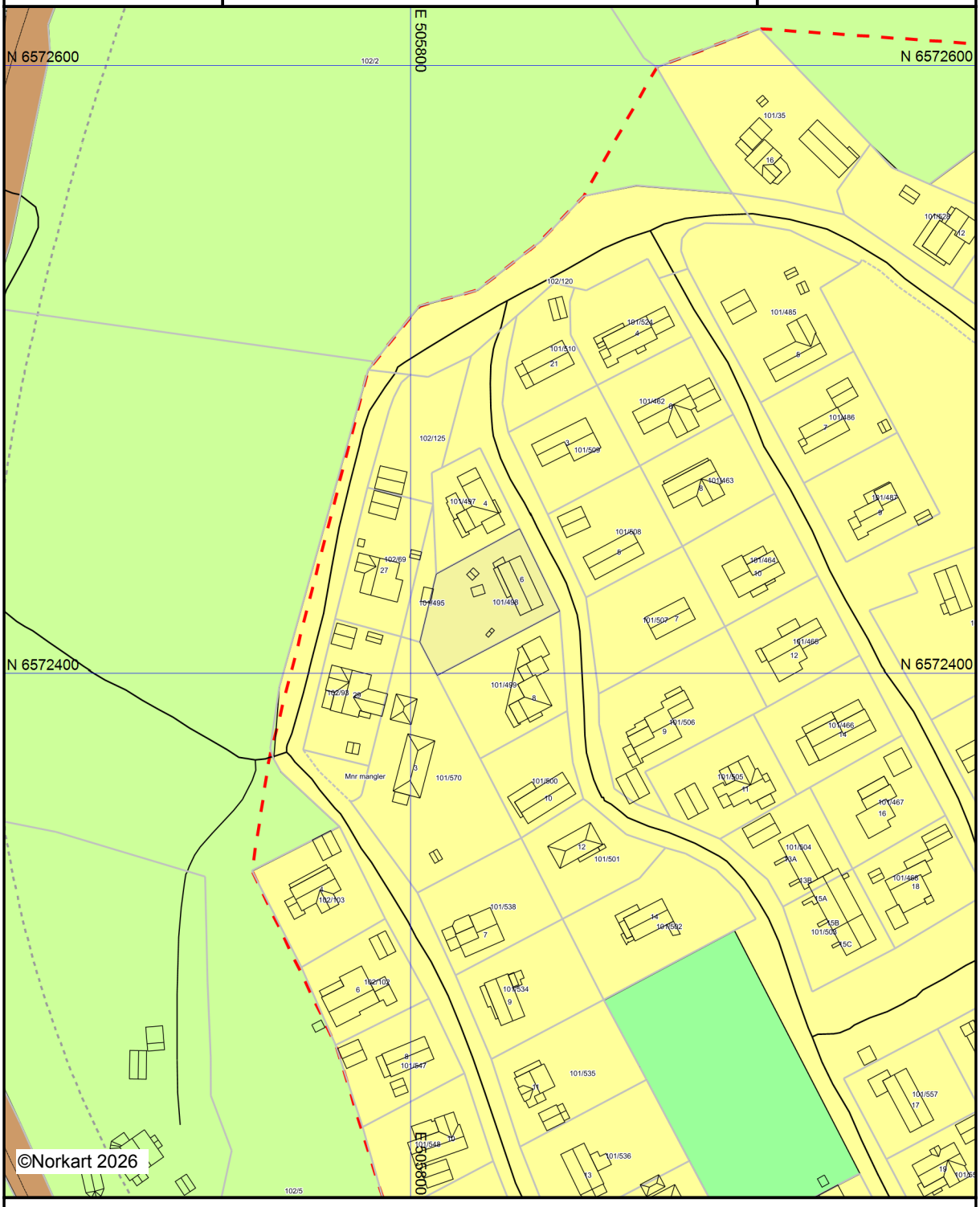
Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/498
Adresse: Hauganåsen 6
Utskriftsdato: 08.04.2026
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-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Bane- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Bestemmelsegrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Jernbane - nåværende

Utskriftsdato: 08.04.2026

Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hauganåsen 6, 3825 LUNDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 498,56 kr
Eiendomsskatt	5 217,96 kr
Feiing	534,96 kr
Renovasjon	4 278,00 kr
Vann	7 608,60 kr
Sum	**28 138,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt Bolig	0%	1607900 0/00	4.00	1/1	0 %	6 432,00 kr	1 607,76 kr
Feie-tilsynsavgift	0%	1 pipe	555.00	1/1	0 %	555,00 kr	138,75 kr
Fastledd vann bolig	15%	1 stk	2878.45	1/1	0 %	2 878,45 kr	719,60 kr
Grunngebyr hushold	25%	1 pr.ab	2024.88	1/1	0 %	2 024,88 kr	506,21 kr
Stippulert forbruk vann bolig	15%	228 m3	21.87	1/1	0 %	4 987,04 kr	1 246,76 kr
140 L restavfall	25%	1 pr.dunk	2314.13	1/1	0 %	2 314,13 kr	578,55 kr
Fastledd avløp bolig	15%	1 stk	4027.30	1/1	0 %	4 027,30 kr	1 006,81 kr
Stippulert forbruk avløp bolig	15%	228 m3	31.29	1/1	0 %	7 134,46 kr	1 783,62 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**30 353,26 kr**	**7 588,06 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss
Telefon: 35 94 62 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hauganåsen 6, 3825 LUNDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

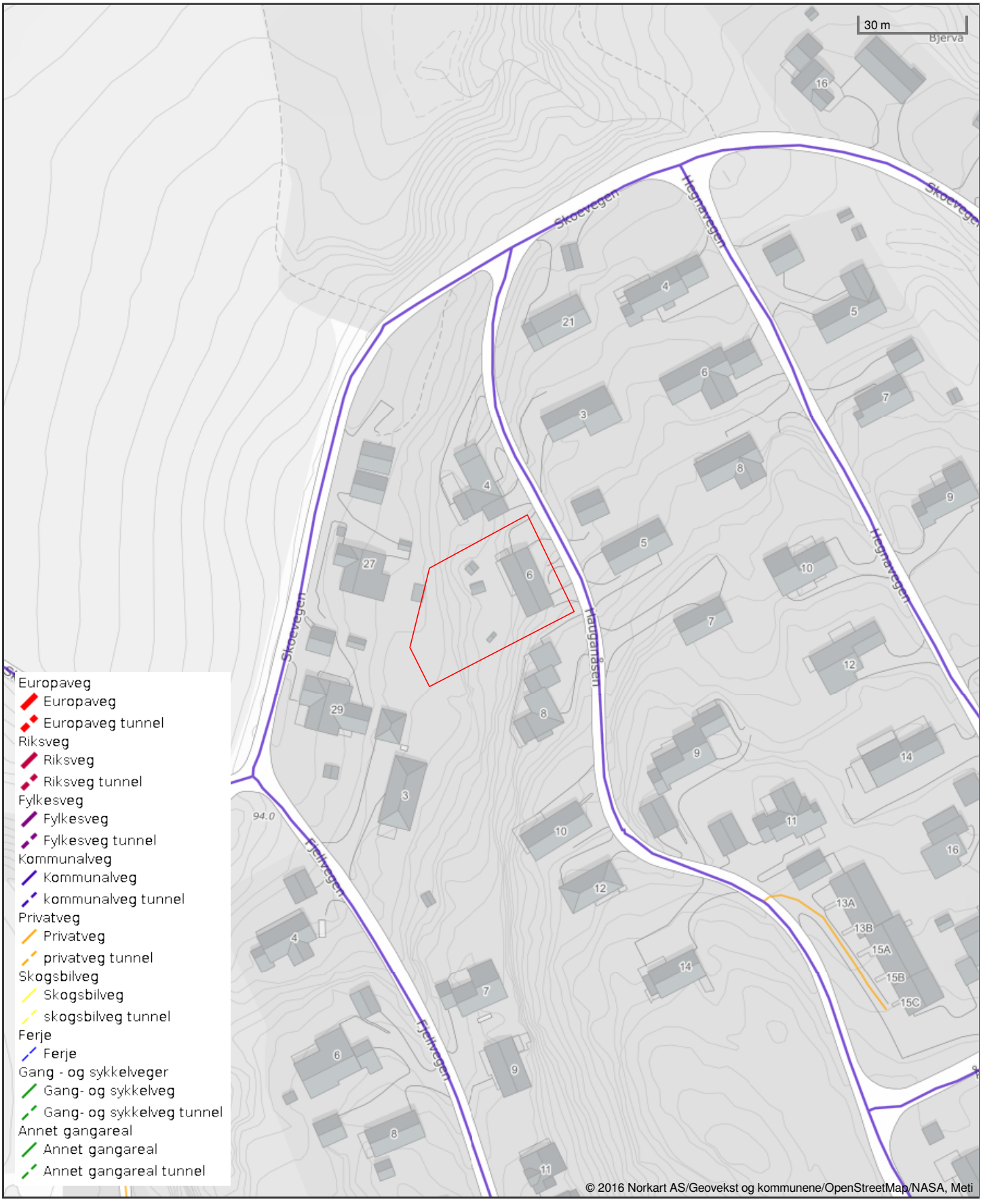
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4018 - 101/498//



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.

Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Målebrev/ Skylddelingsforretning

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	498	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hauganåsen 6, 3825 LUNDE								

Informasjon om målebrev/ skylddelingsforretning

Det foreligger ikke målebrev eller skylddelingsforretning i kommunens arkiver.	☐
Det foreligger målebrev i kommunens arkiver.	☒
Det foreligger skylddelingsforretning i kommunens arkiver	☐

Merknader: Eiendommens beskaffenhet er ifølge Eiendomsregisteret ikke endret etter opprettelsen i 1973

Der det ikke forekommer målebrev eller skylddelingsforretning i kommunens arkiver, må tinglysingen kontaktes.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Jnr. 20/73.

MÅLEBREV

Dagbok nr. 920 19 73 12/4
Nedre Telemark sorenskriverembete

År 19 73 den 16. mars ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Tomt nr. 18, parsell av Vassåsområdet II, gnr. 101 bnr. 421 i Nome.

Forretningen er rekvirert av A/S Industribygg v/form. Karl Haugen, 3740 Lunde. som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren.~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Kr. O. Kjeldal og Såmund Grini.

Alle vedkommende var lovlig varslet den 12. mars 1973
Ved forretningen møtte:

Olav Bergkåsa.

Karl Haugen.

Grensebeskrivelse: Grensene er vist med rødt på vedlagte grensekart.

Arealet utgjør 1267,- m2.

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 5. april 19 73.

Grim Bjørkelund

Såmund Grini

Kr. O. Kjeldal

MÅLEBREV – KART

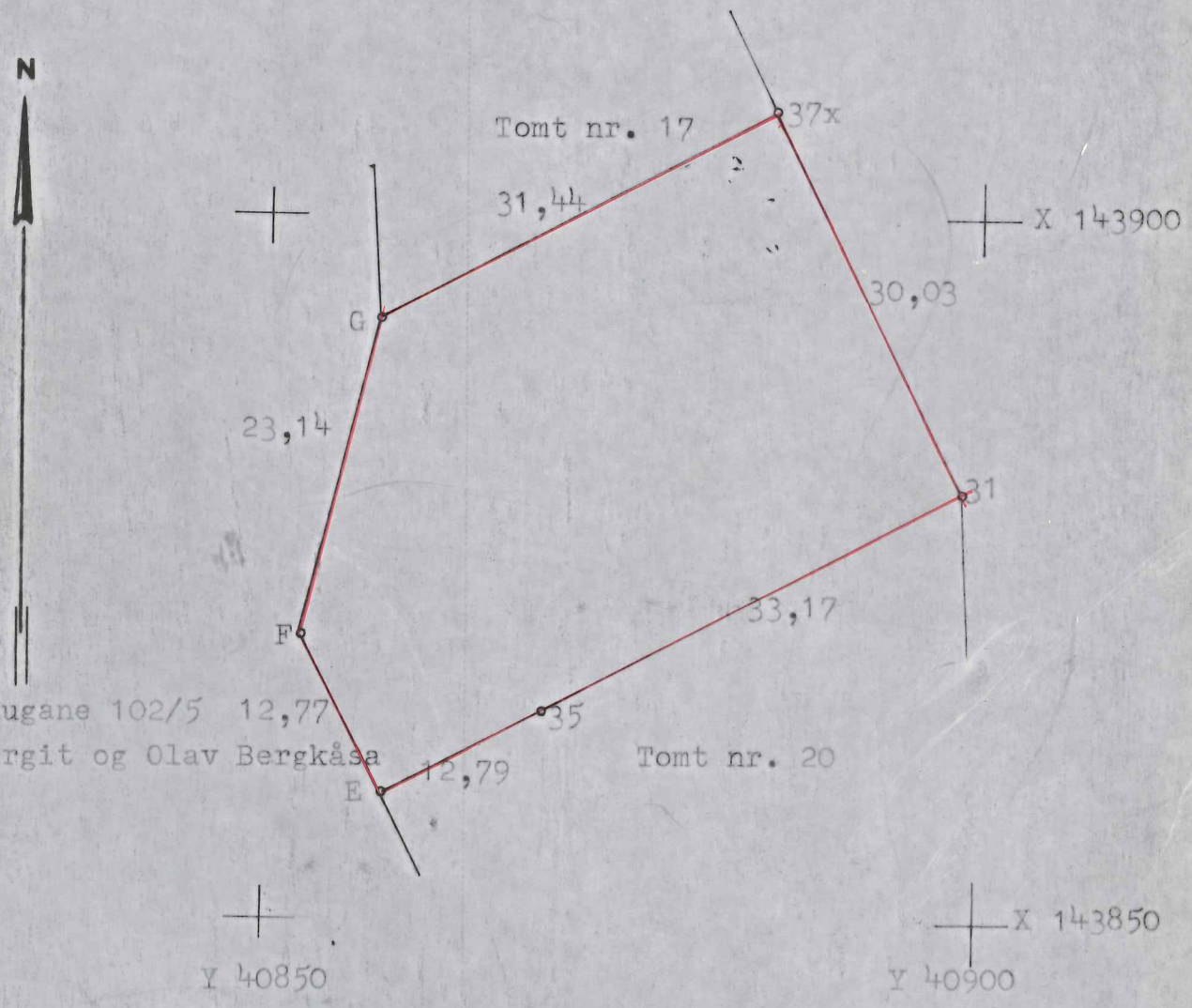
M.nr. .....

Kartpl. .....

Parsell ..... av Vassåsområdet II gnr. 101 bnr. 421

Bruksnavn Tomt nr. 18 gnr. 101 bnr. 498

Areal 1267,0 m² Mål 1 : 500



Påtegninger:

For tinglysingen kr. 40,-

Ført inn i dagboken ved

ØDRE TELEMARK SORENSKRIVERI

som nr. 920 den 12/4 1973

Ført inn i grb.

~~personregisteret~~

Heftelser anmerkes mot kr. ~~5,-~~ 10,-

Det anmerkes: -

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.