Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE



PROPR.NO

Selger
Tore Brækhus
97037007

Prisantydning
775 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4018 Gnr. 81 Bnr. 77

Sjarmerende sommerhus/hytte på Svenseid | Solrik veranda | Turterreng | Parkering til to biler

PRISANTYDNING
kr 775 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 300 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
49kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 089kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1957





Veien opp til hytta



Parkering til to biler





Inngangsparti, hovedhus





Trapp til veranda



Fra verandaen



Utsikt fra verandaen





Brønnhuset i front, bod, anneks og hovedhuset til høyre





Fra hagen



Stue i hovedhus



Soveplass i 2. etg.



Hovedsoverom i 2. etg.



Hovedsoverom i 2. etg.



Annekset



Bod til høyre og inngang til kjeller til venstre



Fra gang i annekset



Bio-toalett i annekset



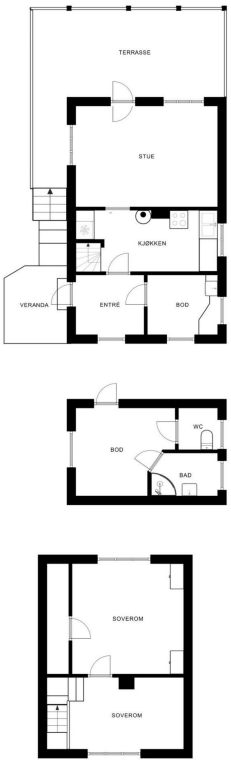
Bad i annekset



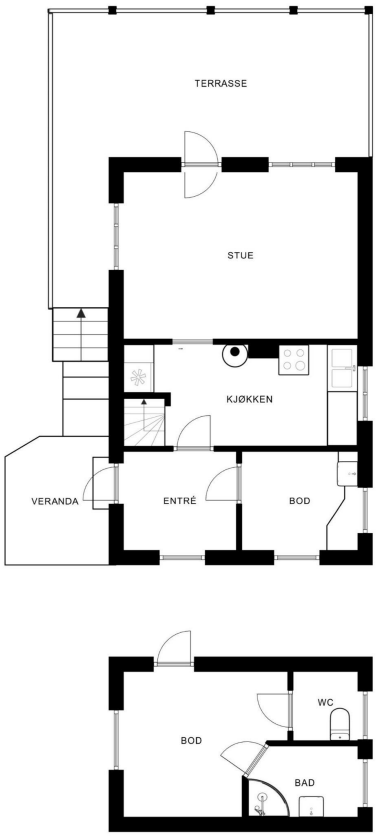




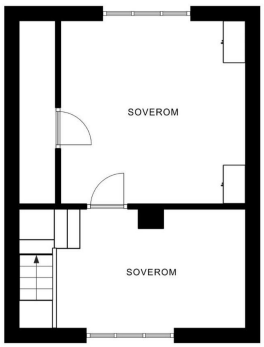




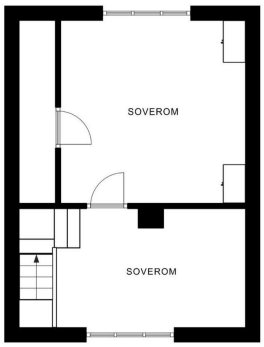
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Dette er et koselig sommerhus fra 1957, oppført i pusset mur. Det har vestvendt beliggenhet med gode solforhold og utsikt mot kulturlandskap og fjell.

Innhold og standard:
Hovedhus: Inneholder gang, vaskerom/bad, kjøkken (huset har ikke innlagt vann) og stue med utgang til en romslig overbygd veranda. Andre etasje har fire sengeplasser fordelt på to soverom, det største med dobbeltseng og et mindre med plassbygget seng i forbindelse med trapperom. Huset har enkel standard, men har gjennomgått flere oppgraderinger, bl.a. er bjelkelag, veranda og elektrisk anlegg fornyet. Huset har kjeller med god plass til oppbevaring. Det er regelmessig vedlikeholdt.

Anneks (2009): Et praktisk tilleggsbygg med oppholdsrom, bio-toalett og bad med vask og dusj. Merk: bygget er godkjent til formålet, men nåværende vannløsning (plasttank fylt fra brønn) er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Løsningen beregnet til sommerbruk og er ikke frostsikret.

Tomt og parkering: Flott eiendom på over ett mål med plen, blomsterbed, bærbusker og en del naturtomt. Parkering for to biler.

Annet: Frittstående redskapsbod. Overbygget brønn, ikke benyttet til drikkevannskilde.

Beliggenhet

Huset ligger i skogkanten langs Nordbygdavegen på Svenseid i Nome kommune, ca. 5 minutters kjøretur til matvarebutikk på Lunde og 13 minutter til Bø, med handlesenter, kino, badeanlegg og spisesteder. En kort sykkeltur unna ligger Strondlandet, en

idyllisk og populær badeplass ved Norheimstjønna. Det er mange og gode muligheter for fiske, kano- og kajakkpadling.

Noen attraksjoner i området: Badeparken Bø sommarland, Vrangfoss og Lunde slusepark (knutepunkt for kanalbåtene i Telemarkskanalen), Klatreparken Høyt & Lavt i Bø, Lifjell-området med flotte turmuligheter.

Annet

Merk: I Nome kommune er hytta registrert som «tatt i bruk». I perioden som hytta ble oppført var det ikke krav om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Huset selges til prisantydning eller akseptabelt bud. Møbler, hvitevarer (kjøleskap og komfyr) og gressklipper kan eventuelt følge med på kjøpet.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
19 370 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

37 360 kr (Omkostninger totalt)

---

812 360 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:

0 kr (Eierskiftegebyr)
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

Fritidsbolig

Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE

NOME kommune

gnr. 81, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 10.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21816-1408 **Referansenummer:** SE2596

Foretak: Sør-Øst Taksering AS **Takstingeniør:** Audun Vesterdal

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.

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.
Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.
I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.
Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.

SØR-ØST TAKSERING

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal
Uavhengig Takstingeniør
sor-ost@taksering.org
907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING

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.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bolig på 49 m² fra år 1957 med to etg og en kjeller. Det er brønn i nærheten og et sanitæranlegg i egen frittstående bod. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte små utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av boliger.
For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.
For mer info om tilstanden les videre og sett deg godt inn i rapporten, ved spørsmål knyttet til denne rapporten ta kontakt med takstpersonen som har utarbeidet denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Eier har vist meg tegninger av bygg.

Anneks

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

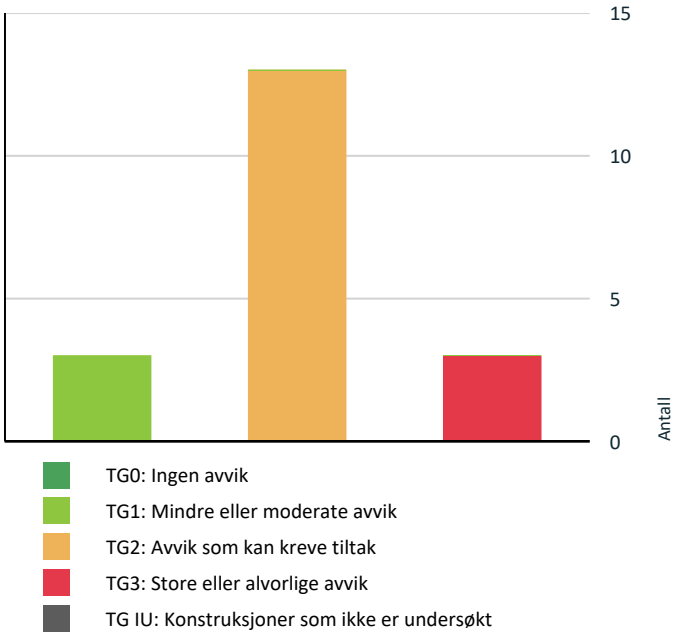
Tegningene er godkjente og byggemeldte (sak 09/759, vedtak 06.03.2009), men dagens bruk avviker fra det omsøkte – konkret ved at det er etablert innvendig vanninstallasjon, dusjkabinett og varmtvannsbereder, mens kommunens vedtak uttrykkelig sier at bygningen ikke skulle ha innlagt vann.

Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE
Gnr 81 - Bnr 77
4018 NOME

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

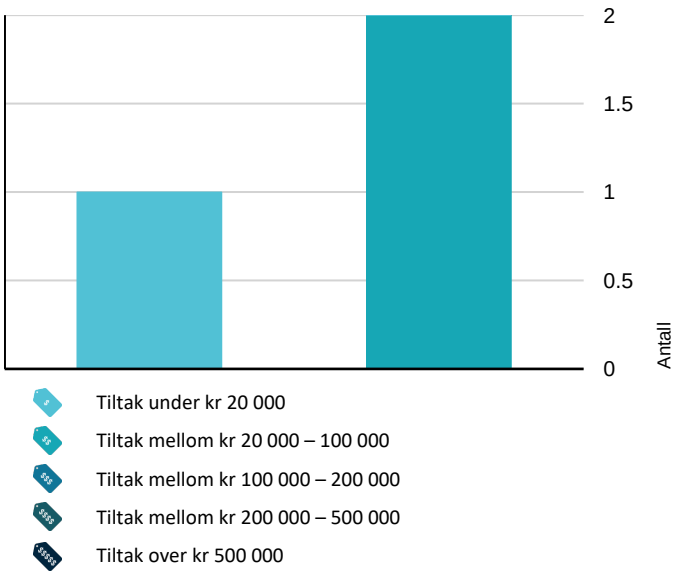
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Loftet har ubegrenset ventilering med god gjennomstrømning av luft. Dette bidrar til å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og gir gunstige forhold for konstruksjonens levetid.
Det er fukt i trevirke rundt pipa , trorlig lekkasje fra tak eller kondens over tid.
Måleresultatet viste en verdi på ca. 22 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
20 vekt-% eller mer: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet ikke endres til noe bedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Gå til side

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekkingen har oppnådd sin forventede levetid. Det foreligger slitasje i overflaten av taksteinene, begroing og tegn til begynnende nedbryting av overflatebelegget. Det mangler tettebånd og lufting ved møne samt mønestein er løse, noe som kan føre til redusert ventilasjon og økt risiko for fuktdannelse i undertaket. Taket har ikke dokumentert vedlikehold eller oppgraderinger, og utførelsen fremstår som opprinnelig. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter kriteriene i NS 3600 og forskriften § 2-23 for bygningsdeler med sterk slitasje og nedsatt funksjon.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Beslag viser tydelig aldring og funksjonsnedsettelse. Overflatebehandlingen på beslag ved pipe og gesims er nedbrutt, og det er fare for videre korrosjon. Tettingen rundt piper og gjennomføringer er delvis utført med fugemasse som er sprukket og slitt. Renner og nedløp har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold og begroing. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter NS 3600 og forskriftens § 2-23, ettersom delene har slitasje og nedsatt funksjon.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater i flere rom bærer preg av høy alder og slitasje. Det er stedvis misfarging og skjolder på vegger (bl.a. etter tidligere møblering eller solbleking), og enkelte rom har eldre overflater som er å være fra byggeår eller tidligere oppgraderinger. Det er registrert fuktskjolder i nedkant av vegg i enkelte rom, noe som kan indikere tidligere fuktbelastning. Overflater fremstår som teknisk utdaterte og med redusert visuell kvalitet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Måleresultatet viste en verdi på ca. 22 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
20 vekt-% eller mer: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet ikke endres til noe bedre.
Dette er en risikokonstruksjon.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Noen dører er trange og har skjevheter som bør oppjusteres eventuelt skiftes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Selv om eiers opplysning om dreneringsarbeid i 1996 legges til grunn, er forventet brukstid for drenering normalt 20–50 år, og opplyst alder på 30 år er innenfor siste tredjedel av forventet brukstid. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Ved befaring er det observert fall mot grunnmur, sprekkdannelser i grunnmur, samt indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Det er målt fuktverdi på ca. 22 vekt-% i treverk i kjeller, som er over kritisk grense (20 vekt-%) der det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling.
Eiers opplysning om at vannansamlinger ikke har forekommet er en erfaringsbasert vurdering og ikke en teknisk dokumentasjon på dreneringens funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det kommer fjell inn i dagen i kjeller som er fuktig.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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.

Beskrivelse
Boligen er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført radonmålinger eller etablerte radontiltak i boligen. Radonnivået i boligen er derfor ukjent på befaringstidspunktet.

Avvik
Det foreligger manglende dokumentasjon for radonnivå i boligen. For eldre boliger uten dokumenterte målinger er det usikkerhet knyttet til om gjeldende anbefalte grenseverdier overholdes.
.
Det finnes ikke snøstoppere.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Ref eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er besiktiget med drone, er vurderingen basert på observasjoner fra dette nivået. Det er ikke foretatt nærundersøkelse fra takflate eller stige av sikkerhetsmessige hensyn. Selv om det ikke er avdekket synlige skader ved droneinspeksjonen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes gjennom en detaljert undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold dersom det anses nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har oppnådd sin forventede levetid. Det foreligger slitasje i overflaten av taksteinene, begroing og tegn til begynnende nedbryting av overflatebelegget. Det mangler tettebånd og lufting ved møne samt mønestein er løse, noe som kan føre til redusert ventilasjon og økt risiko for fuktdannelse i undertaket. Taket har ikke dokumentert vedlikehold eller oppgraderinger, og utførelsen fremstår som opprinnelig. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter kriteriene i NS 3600 og forskriften § 2-23 for bygningsdeler med sterk slitasje og nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

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









Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taknedløp og takrenner er av metall. Rør går ikke til bakken på alle punkt.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Beslag viser tydelig aldring og funksjonsnedsettelse. Overflatebehandlingen på beslag ved pipe og gesims er nedbrutt, og det er fare for videre korrosjon. Tettingen rundt piper og gjennomføringer er delvis utført med fugemasse som er sprukket og slitt. Renner og nedløp har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold og begroing. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter NS 3600 og forskriftens § 2-23, ettersom delene har slitasje og nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Eldre beslag med begynnende rust og dårlig overflatebelegg kan føre til lekkasjer, vanninntregning i gesims og råteskader i underliggende trekonstruksjoner. Mangelfull tetting rundt pipe og sviktende vedheft på fugemasser øker risikoen for vanninntrenging ved slagregn og smeltevann.
Tiltak anbefales:
Rens og kontroll av alle renner og nedløp.
Overflatebehandling eller utskifting av rustangrepne beslag.
Utskifting av fugemasser rundt pipe og skjøter med egnet takfugemiddel eller nytt pipebeslag.
På sikt anbefales full utskifting av takrenner og beslag i forbindelse med eventuell takrehabilitering.
Tilstanden vurderes å ha begrenset restlevetid, og tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og forhindre fuktskader i bygningskonstruksjonen.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betongkonstruksjon og eldre porebetong med Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren må tettes.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Loftet har ubegrenset ventilering med god gjennomstrømning av luft. Dette bidrar til å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og gir gunstige forhold for konstruksjonens levetid.
Det er fukt i trevirke rundt pipa , trorlig lekkasje fra tak eller kondens over tid.
Måleresultatet viste en verdi på ca. 22 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
20 vekt-% eller mer: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet ikke endres til noe bedre.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Andre tiltak:
• Skadet treverk må skiftes.

Selv om loftet har ubegrenset ventilering, kan overdreven lufting i enkelte tilfeller føre til utilsiktet nedkjøling av konstruksjoner og økt risiko for kondens, spesielt ved høy luftfuktighet og store temperaturforskjeller mellom ute- og inneluft. Dette kan over tid påvirke isolasjonens funksjon og medføre økt varmetap.
Det anbefales derfor jevnlig kontroll av loftsrommet for å avdekke eventuell kondens, råte eller muggdannelse, spesielt i kaldere perioder. Dersom det observeres tegn til fukt, må tiltak som ventilasjon eller justering av lufting vurderes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

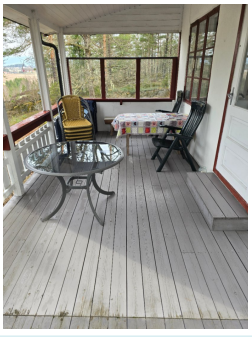
Beskrivelse

Terrassen er tilkomst fra stue første etg og bakkenivå, byggemateriale er tre og noe betong. med tilhørende rekkverk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, trevirke og belegg. Veggene har trepanel og murt forblending. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

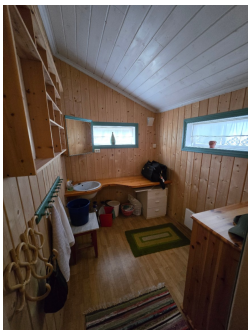
• Det er avvik:

Overflater i flere rom bærer preg av høy alder og slitasje. Det er stedvis misfarging og skjolder på vegger (bl.a. etter tidligere møblering eller solbleking), og enkelte rom har eldre overflater som er å være fra byggeår eller tidligere oppgraderinger. Det er registrert fuktskjolder i nedkant av vegg i enkelte rom, noe som kan indikere tidligere fuktbelastning. Overflater fremstår som teknisk utdaterte og med redusert visuell kvalitet.

Konsekvens/tiltak

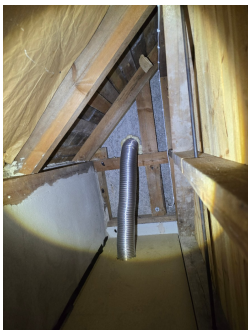
• Tiltak:

Det anbefales oppgradering av overflater ved behov. Videre vurdering av fuktforhold bør utføres ved vedvarende misfarging eller lukt. Ved fremtidige tiltak bør det samtidig kontrolleres for eventuelle skader bak overflater.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre. Gulv under etg/kjeller har betong og jord.
Det er stedvis målt ca 0,7% høydeforskjell på gulv/etg skille.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Eier sier det har vert vann/fuktighet i kjeller tidligere man at han nå har stanser dett ved hjelp av terreng justeringer med mer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Måleresultatet viste en verdi på ca. 22 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
20 vekt-% eller mer: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet ikke endres til noe bedre.
Dette er en risikokonstruksjon.

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.

Det er registrert forhøyet fuktighet i underetasjen/kjelleren. Vedvarende fuktforhold kan gi økt risiko for sopp- og muggvekst, som kan ha negativ innvirkning på innemiljø og bygningsmaterialers holdbarhet. Over tid kan dette føre til råteskader, redusert bæreevne i trekonstruksjoner og forringet isolasjonsverdi. Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder forbedret ventilasjon, dreneringstiltak, eventuell tetting mot grunnen, og etablering av fuktsperre dersom dette ikke foreligger. Videre undersøkelse og vurdering av fuktnivåer bør utføres av fagkyndig aktør. Dette er en risikokonstruksjon.

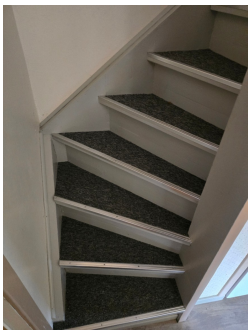
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

En innvendig tretrapp mellom første og andre etasje, Det er stedvis knirk i tretrapp.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

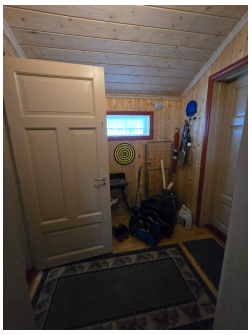
• Det er avvik:

Noen dører er trange og har skjevheter som bør oppjusteres eventuelt skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre bevegelser i konstruksjonen kan føre til økte skader i karm og dørblad.
Dårlig funksjon kan gi problemer med lukking og tetthet.
Sprekker kan utvikle seg og gi behov for større utskifting.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig og i samsvar med gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen skjer primært gjennom ventiler i yttervegger, lekkasjer i bygningskroppen og naturlig oppdrift via skorstein og eventuelle ventiler i våtrom.

Senere forskriftskrav (etter TEK97 og senere TEK10/TEK17) stiller høyere krav til både luftskifte, radonsikring og mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Boligen tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftsnivå på disse punktene, men det anses ikke som en teknisk mangel sett opp mot byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.

Det er observert begrenset ventilering med tanke på radon og dokumentert radonsikring. og dårligere ventilering kan føre til forhøyet fuktbelastning og mulige forhøyede radonverdier. Forbedret ventilasjon eller etablering av mekanisk avtrekk bør vurderes for å oppnå dagens anbefalte standarder for inneklima.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Eier opplyser at elektrisk rehabilitering ble utført i perioden 1999–2002 av Elektroentreprenøren i Nome AS / Elektro Lunde. Eier opplyser at kvitteringer finnes, men at samsvarserklæring ikke kan fremskaffes.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

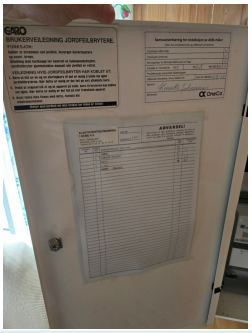
   Det mangler samsvarserklæring på deler eller hele anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektrisk rehabilitering som eier opplyser ble utført i perioden 1999–2002 av Elektroentreprenøren i Nome AS / Elektro Lunde. Samsvarserklæring er pålagt for alt arbeid utført etter 01.01.1999, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at arbeidet er fagmessig utført eller at anlegget oppfyller gjeldende krav på utførelsestidspunktet.
   Tidspunkt for opprinnelig installasjon av det elektriske anlegget er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på om rehabiliteringen i 1999–2002 omfattet fullstendig utskifting fra inntakssikring og videre, eller kun deler av anlegget. Det kan derfor foreligge eldre anleggsdeler i kombinasjon med nyere installasjoner, uten at dette er dokumentert.
   Boligen er fra 1957 og har en bygningsmessig alder hvor det erfaringsmessig kan finnes skjulte eldre installasjoner som ikke fanges opp ved en visuell forenklet kontroll. DLE-kontroll av 01.06.2024 er gjennomført og avvik er utbedret, men en DLE-kontroll erstatter ikke en samsvarserklæring og er heller ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av anlegget.
   Takstingeniør har verken kompetanse eller hjemmel til å foreta en fullstendig vurdering av elektriske installasjoner, jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18. Den forenklede kontrollen som ligger til grunn for denne rapporten kan ikke avdekke skjulte feil eller mangler i anlegget.
   På bakgrunn av manglende dokumentasjon for utført arbeid, ukjent alder på opprinnelig anlegg og bygningens generelle alder, anbefales utvidet el-kontroll med utstedelse av samsvarserklæring eller tilstandsvurdering av anlegget. Inntil slik kontroll er gjennomført, kan det ikke utelukkes at det foreligger feil eller mangler som kan utgjøre fare for liv, helse eller materielle verdier.

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomten består av plen, jord og enkelte steinpartier, med skrånende terreng. Eier opplyser at både hovedhus og anneks er fundamentert direkte på grunnfjell. Ved befaring er det observert berg i dagen i kjeller på hovedhus, noe som delvis underbygger eiers opplysning for hovedbygget. For øvrige deler av fundamentet, samt for annekset, er grunnforholdene ikke synlige og ikke verifisert. Det er ikke fremlagt geoteknisk rapport eller annen dokumentasjon på grunnforhold. Eiers opplysning om grunnfjell under hele bygningsmassen er ikke verifisert av takstingeniør, jf. NS 3600 punkt B.1.

Avvik:
Der grunnforholdene ikke er observerbare, anses byggegrunnen som ikke dokumentert. Det er usikkerhet rundt massenes sammensetning i dypere lag og under fundamentene.

Konsekvens/tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak basert på visuell observasjon. For å avklare grunnforhold, bæreevne og stabilitet anbefales geoteknisk undersøkelse utført av kvalifisert fagperson dersom det skal utføres tilbygg, påbygg eller andre tiltak som medfører økt belastning på grunnen. Ved fremtidige byggetiltak må det påregnes at kommunen kan kreve geoteknisk vurdering.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at drenering ble utført i 1996, og at det ikke har vært observert vannansamlinger eller fuktproblemer i kjeller etter dette. Eier opplyser videre at det er gjennomført terrengtiltak for å redusere fuktinnsig. Det er ikke fremlagt faktura, kvittering eller annen dokumentasjon for dreneringsarbeidet eller terrengtiltakene, og omfanget av tiltakene (full omdrenering, utvendig fuktsikring, drenslag, grunnmurspapp eller kun punkttiltak) er ikke kjent. Opplysningene er ikke verifisert av takstingeniør, jf. NS 3600 punkt B.1.Punktet må sees i sammenheng med Rom under terreng og Grunnmur og fundamenter.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om eiers opplysning om dreneringsarbeid i 1996 legges til grunn, er forventet brukstid for drenering normalt 20–50 år, og opplyst alder på 30 år er innenfor siste tredjedel av forventet brukstid. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Ved befaring er det observert fall mot grunnmur, sprekkdannelser i grunnmur, samt indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Det er målt fuktverdi på ca. 22 vekt-% i treverk i kjeller, som er over kritisk grense (20 vekt-%) der det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling.
Eiers opplysning om at vannansamlinger ikke har forekommet er en erfaringsbasert vurdering og ikke en teknisk dokumentasjon på dreneringens funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør overvåkes jevnlig. Tidspunkt for nødvendig utskifting avhenger av bruken av kjeller/underetasje og utviklingen av fukt over tid.
Det anbefales at det undersøkes hvor overvann og fukt kommer fra, og at det utføres tiltak for å avlede vann bort fra grunnmur. Ved planlagte tiltak bør det samtidig vurderes utvendig fuktsikring, drenering med drenslag og kontroll av eksisterende drensledninger.
Kjøper må påregne at videre undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak kan bli nødvendige innen relativt kort tid, gitt observerte fuktverdier og dreneringens alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt et betongfundament direkte på stedlige masser. Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det kommer fjell inn i dagen i kjeller som er fuktig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mer undersøkelser bør utarbeides for kartlegging av eventuell utførelse, sprekker kan føre til mer fukt innsig (gjelder rom under bakkenivå)







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen registrerte markeringer i NVE sine kartdata.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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.

Beskrivelse
Boligen er av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført radonmålinger eller etablerte radontiltak i boligen. Radonnivået i boligen er derfor ukjent på befaringstidspunktet.

Avvik
Det foreligger manglende dokumentasjon for radonnivå i boligen. For eldre boliger uten dokumenterte målinger er det usikkerhet knyttet til om gjeldende anbefalte grenseverdier overholdes.
.
Det finnes ikke snøstoppere.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Risiko
Forhøyede radonnivåer kan forekomme uten synlige tegn. Langvarig eksponering for radon kan innebære helserisiko. Risikoen kan være forhøyet i eldre boliger uten radontiltak.

Konsekvens
Dersom radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier kan det bli behov for tiltak. Utbedring kan medføre kostnader. Forholdet kan påvirke bruk og verdi av boligen.

Dersom ikke snøstoppere på tak ikke blir montert kan dette forårsake skade på folk/dyr eller materiell dersom snø raser av tak.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Ref eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

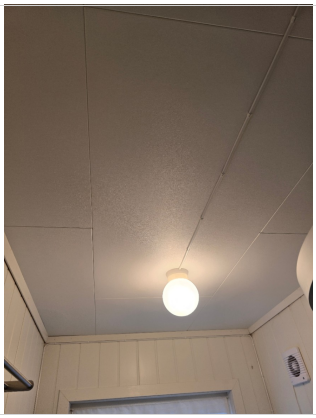
Bygningsstruktur
Beskrivelse: Frittstående anneks fra ca. 2009 oppført med trekonstruksjon, utvendig stående trekledning og antatt enkel fundamentering mot terreng med begrenset fuktsikring.
Avvik: Begrenset klaring mot terreng og indikasjoner på manglende kapillærbrytende sjikt gir økt fuktbelastning i nedre konstruksjoner jf. NS 3600.
Konsekvens/tiltak: Risiko for fuktopptak og nedbrytning i bunnsvill, anbefalt kontroll av fundamentering og eventuell forbedring av drenering og lufting.



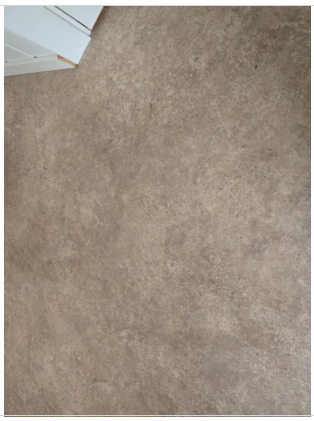




Utvendige forhold
Det er stående kledning , stevis fukt søk uten forhøyede verdier. TG1.







Innvendige forhold
Beskrivelse:
Innvendige overflater består av panel på vegger, plater i himling og belegg på gulv. Annekset har én oppholdssone med innvendig dør til toalett-/dusjrom og et lite gangareal. Standarden er enkel og fremstår som opprinnelig fra oppføringstidspunktet i 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av yttervegg, dampsperre, isolasjon eller fuktsperre mot grunn. Annekset er omsøkt som uthus med biologisk toalett og dusj/vaskerom, jf. byggetillatelse fra Nome kommune datert 06.03.2009. Bygget er ikke godkjent som rom for varig opphold, og innvendige forhold må vurderes mot dette. Eier opplyser at annekset er tiltenkt sommerbruk. Vanninstallasjon, varmtvannsbereder og pumpe er observert innvendig, jf. eget punkt om vanninstallasjon og avvik fra byggetillatelsen.

Avvik:
Det er ikke dokumentert at oppbyggingen tilfredsstiller dagens krav til diffusjonstetthet eller lufting bak kledning. I kombinasjon med innvendig vanninstallasjon (som ikke er omsøkt), dusjkabinett og varmtvannsbereder, er fuktbelastningen i bygget høyere enn det opprinnelig omsøkte uthuset er dimensjonert for.
Innvendige overflater bærer preg av enkel utførelse uten dokumentert oppbygging. Ventilasjonen er begrenset, og det er ikke registrert mekanisk avtrekk fra dusj-/toalettrom. Eldre eller manglende dampsperre kan medføre risiko for kondens i konstruksjonen ved bruk på kalde årstider. Eier opplyser at bygget tømmes for vann og ikke benyttes om vinteren, noe som reduserer, men ikke eliminerer, risikoen.

Konsekvens/tiltak:
Lav toleranse for fuktpåvirkning gjør at det anbefales jevnlig kontroll av yttervegg, særlig i nedre del og rundt vannførende installasjoner. Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes etablering av dokumentert dampsperre, kontrollert ventilasjon og lufting bak kledning. Dersom annekset skal benyttes til varig opphold, vil det kreve bruksendring og oppgradering til gjeldende krav etter plan- og bygningsloven og TEK17, og er ikke å anse som godkjent for slik bruk i dagens stand.
Kjøper må være kjent med at annekset er omsøkt som uthus, ikke som beboelsesrom, og at innvendig standard og konstruksjon er vurdert mot dette. Vanninstallasjon og våtromsforhold er vurdert under egne punkter.









Tekniske installasjoner
Beskrivelse:
Annekset har vanninstallasjon bestående av utvendig IBC-tank plassert tett inntil yttervegg, pumpe, varmtvannsbereder ca. 20 liter montert innvendig, samt synlige rørføringer til servant og dusjkabinett. Det er ikke observert frostsikring av rør eller installasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, fagkyndig montasje, materialvalg eller trykkprøving av anlegget.Eier opplyser at vannet utelukkende kommer fra brønn, ikke fra regnvann, og at tanken fylles kontrollert og er tettet. Eier opplyser videre at anlegget er tiltenkt sommerbruk, og at tank, rør og pumpe tømmes/demonteres før vinter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brønn, vannkvalitet, mengde, fyllerutiner eller rutiner for sesongmessig tømming. Opplysningene er ikke verifisert av takstingeniør, jf. NS 3600 punkt B.1.Punktet må sees i sammenheng med eget punkt om avvik fra byggetillatelsen og spesialrom (toalett/gråvann).

Avvik:
Byggetillatelse fra Nome kommune datert 06.03.2009 (saksnr. 09/759-2) gjelder uthus uten innlagt vann. Det er ved befaring observert et komplett vanndistribusjonsanlegg internt i bygget med pumpe, varmtvannsbereder, rørføringer og tappepunkter. Funksjonelt fremstår dette som innlagt vann uavhengig av om vannkilden er brønn eller regnvann. Eiers tolkning av at fylling av utvendig tank fra brønn ikke utgjør «innlagt vann» avviker fra rapportens tekniske vurdering og står for eiers regning. Den juridiske vurderingen ligger utenfor takstingeniørens mandat og må avgjøres av Nome kommune.
Anlegget fremstår som provisorisk utført uten dokumentasjon, og oppfyller ikke kravene til dokumentasjon og fagmessig utførelse etter forskrift om tryggere bolighandel og gjeldende VVS-normer. Vannrørene er ikke frostsikret, og installasjonen er sårbar for skade dersom anlegget ikke tømmes korrekt før frostperioder.
IBC-tanken er plassert direkte inntil yttervegg uten dokumentert avstand eller kontrollert overløpsløsning. Eier opplyser at tanken er tettet og at det ikke er fare for overløp, men plasseringen gir uansett risiko for fuktbelastning mot fasade ved kondens, lekkasje eller pumpefeil.
Varmtvannsbereder og pumpe er montert i bygg uten dokumentert el-installasjon for våtromsformål, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tilkoblingen er utført av registrert installatør.

Konsekvens/tiltak:
Forholdet bør avklares med Nome kommune som rette myndighet før salg, herunder spørsmålet om hvorvidt installasjonen krever utslippstillatelse etter forurensningsforskriften kap. 12 og/eller endringssøknad etter plan- og bygningsloven.
Det anbefales fagmessig gjennomgang av hele anlegget av autorisert rørlegger med vurdering av materialbruk, frostsikring, isolering, trykk, tetthet og mulig tilbakestrømssikring. Tilkobling av varmtvannsbereder og pumpe bør kontrolleres av registrert

elektrovirksomhet med utstedelse av samsvarserklæring.
IBC-tanken bør flyttes fra yttervegg og monteres slik at det er kontrollert avstand, frostsikring og avledning av eventuelt overløp.
Anlegget er ikke frostsikret og forutsetter at eiers rutiner for sesongmessig tømming følges fullt ut. Risiko for vannskade ved manglende eller mangelfull tømming står for bruker. Kjøper må være kjent med at anlegget er tiltenkt sommerbruk og ikke er dokumentert egnet for helårsbruk.
Kjøper må påregne kostnader til avklaring med kommune, fagmessig gjennomgang og eventuell oppgradering eller tilbakeføring til omsøkt løsning.





Spesialrom
Beskrivelse: Toalettløsning basert på oppsamling i beholder, ukjent tømme rotasjon.

Våtrom
Avvik:
Byggetillatelse fra Nome kommune datert 06.03.2009 godkjente «dusj/vaskerom», forutsatt at det ikke ble innlagt vann. Dagens utforming med dusjkabinett tilkoblet vannforsyning, varmtvannsbereder og avløp utgjør et reelt våtrom i bruk, og må derfor vurderes mot krav til våtrom etter NS 3600 og BVN.
Ved befaring er det ikke registrert dokumentert fall mot sluk, og tettesjiktets oppbygging er ukjent. Belegg på gulv kan fungere som tettesjikt dersom det er korrekt montert med oppbrett på vegg og forsegling i skjøter, men dette er ikke verifisert. Overgang mellom gulv og vegg, samt rundt rørgjennomføringer, er ikke dokumentert tett.
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet, og naturlig ventilasjon alene anses ikke tilstrekkelig for våtrom etter dagens krav. Manglende ventilering i kombinasjon med fuktbelastning fra dusj gir økt risiko for kondens, mugg og skader i konstruksjonen over tid.
Avløpet fra dusj og servant er ikke dokumentert tilkoblet godkjent avløpssystem eller godkjent gråvannsløsning, jf. eget punkt om spesialrom.
Våtrommet oppfyller ikke krav til våtrom etter NS 3600 punkt 2-23 eller bransjens våtromsnorm (BVN). Manglende dokumentasjon på fall, tettesjikt, ventilering og avløp gjør at risikoen for skjulte fuktskader ikke kan utelukkes.
TG3 gis basert på manglende dokumentasjon på tettesjikt og fall, manglende ventilering, manglende dokumentert avløpsløsning, og at våtrommet er etablert i et bygg som ikke er omsøkt med innlagt vann.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales etablering av forskriftsmessig våtrom utført av godkjent våtromsbedrift, med dokumentert tettesjikt (membran), fall mot sluk, mekanisk avtrekk og fagmessig utførelse i tråd med BVN. Alternativt må bruken av rommet begrenses, og dusjfunksjonen avvikles, slik at rommet ikke lenger fungerer som våtrom.
En slik oppgradering må sees i sammenheng med avklaring av vanninstallasjon og avløp/utslippstillatelse, da etablering av godkjent våtrom forutsetter godkjent avløpsløsning og lovlig vannforsyning til bygget. Forholdet bør avklares med Nome kommune som rette myndighet før tiltak iverksettes. Kostnadsestimat: 100 000 – 200 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

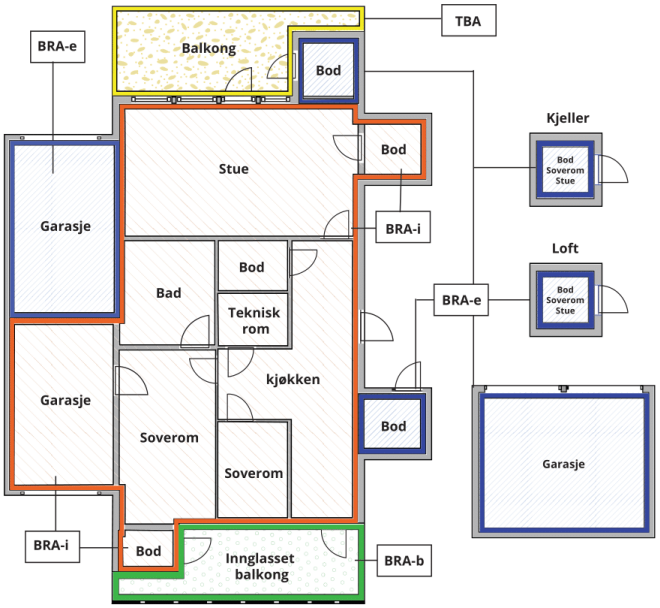
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Andre Etasje	17			17		8	25
Første Etasje	32			32	18	2	34
Kjeller						10	10
SUM	**49**				**18**	**20**	**69**
SUM BRA	**49**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre Etasje	Soverom, soverom 2		
Første Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Eier har vist meg tegninger av bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref egenerklæring.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad, toalettrom, gang	

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegningene er godkjente og byggemeldte (sak 09/759, vedtak 06.03.2009), men dagens bruk avviker fra det omsøkte – konkret ved at det er etablert innvendig vanninstallasjon, dusjkabinett og varmtvannsbereder, mens kommunens vedtak uttrykkelig sier at bygningen ikke skulle ha innlagt vann.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Kommunens vedtak eksplisitt forbyr innlagt vann,
Det faktisk er etablert et komplett vanndistribusjonsanlegg, og
Det ikke er fremlagt utslippstillatelse etter forurensningsforskriften kap. 12,

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	81	77		0	1089 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbygdavegen 318

Hjemmelshaver

Brækhus Asbjørn, Brækhus Kari Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i et boligområde. spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er brønn i nærheten , ukjent vannkvalitet og mengde.

Tilknytning avløp

Hytta har innlagt vann. Det er ikke etablert separat renseanlegg for avløpsvann på eiendommen. Forurensningsforskriften kapittel 12 regulerer krav til avløpsløsninger for slik bebyggelse, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende bestemmelser og kommunens praksis.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt tinglyste dokumenter i forbindelse med tilstandsrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	Godkjent av eier

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, brannceller 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

Vurderingene i denne tilstandsrapporten er utført i henhold til NS 3600 og forskrift om tryggere bolighandel, og er basert på takstpersonens faglige skjønn, erfaring, visuelle observasjoner og enkle målemetoder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser, konstruksjonsberegninger eller analyser av byggets bæreevne, stabilitet, laster eller påkjenninger.
Opplysninger om utførte arbeider, vedlikehold, ombygginger og endringer er i hovedsak basert på informasjon gitt av eier. Der dokumentasjon ikke er fremlagt, er opplysningene ikke verifisert, og vurderingene er gjort ut fra tilgjengelige observasjoner og faglig skjønn.
Bygningsdeler og konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige på befaringstidspunktet er ikke undersøkt.
Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Befaringen er utført av takstpersonen personlig under de vær- og lysforhold som forelå på befaringstidspunktet. Forhold som er avhengige av årstid, nedbør, temperatur eller belastning, slik som drenering, taknedløp og lekkasjeforhold, er ikke nødvendigvis fullt ut testet eller belastet med mindre dette er særskilt angitt i rapporten.
Der det er angitt risiko for fukt eller andre skader, er dette basert på konstruksjonsløsninger, alder og observerte forhold, og innebærer ikke nødvendigvis at aktiv skade er påvist på befaringstidspunktet.
Elektriske anlegg, VVS-installasjoner og øvrige tekniske anlegg er vurdert visuelt innenfor rammen av tilstandsanalysen.
Vurderingene erstatter ikke kontroll, funksjonstesting eller samsvarsvurdering utført av autorisert fagperson.
Der rapporten anbefaler videre undersøkelser, innebærer dette at forholdet ikke er tilstrekkelig avklart innenfor rammen av en visuell tilstandsanalyse og at ytterligere fagkyndig vurdering kan være nødvendig.
Tilstandsgrad 2 (TG2) indikerer vesentlige avvik som kan medføre behov for tiltak i nær fremtid og kan innebære kostnader selv om kostnadsestimat ikke er angitt. Kostnadsanslag er kun utarbeidet for bygningsdeler gitt tilstandsgrad 3 (TG3) der dette er påkrevd.

Egenerklæring

Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordbygdavegen 318	Nordbygdavegen 318	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1995

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94798147

Informasjon om selger

Selger

Brækhus, Tore

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

Beskriv feilen og omfanget

Ikke fall mot sluk. Det er imidlertid dusjkabinett i rommet. Enkel løsning beregnet til sommerbruk.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Oppført anneks med bad og toalettrom. Inneholder bio-toalett, vask, dusjkabinett, vegghengt varmtvannsbereder. Vannforsyning fra plasttank på baksiden av bygget. For merknader og innvendinger fra takstmann, se tilstandsrapport.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ihht. takstmanns, påvist noe fukt i trevirke rundt pipa, trolig som følge av lekkasje eller kondens over tid. Noen fuktskjolder i nedkant av vegg i enkelte rom, noe som kan indikere tidligere fuktbelastning. Utvendig fukt/råteskade på vinduer, behov for ny kitting.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

1996

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny kledning og isolasjon på tilbygg. Loft: fjerning av glassvatt, isolering med Glava. Oppføring av ny veranda. Hele bygge ble malt.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2010

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Oppført anneks.

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ved overtakelse i 1995 var det vannansamling grunnet manglende drenering i åpent rom under tilbygget på østsiden av huset, ved kjellerdør. Utbedret i 1996 og ingen kjente problemer siden.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur ihht. tilstandsrapport.

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**

1996

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Utbedring av problemer med vannansamling i åpent rom under tilbygget på østsiden av huset, ved kjellerdør. Drenering ble utført ved boring og bruk av sprengsement.

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

1999

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap i hovedhus. Elektrisk opplegg til tilbygg og veranda. Spesifisert faktura kan framskaffes, samsvarserklæring mangler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroentreprenøren i Nome AS / Elektro Lunde

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2010

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El-opplegg, anneks. Spesifisert faktura kan framskaffes, samsvarserklæring mangler.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroentreprenøren i Nome AS / Elektro Lunde

10.2.6 **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

Spesifiser hvilken type

Brønn på eiendommen (ikke beregnet til drikkevann) Ellers ikke innlagt vann. Annekset har en utvendig plasttank med vann fra brønnen som brukes til enkel dusj/vask.

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**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Røropplegg fra plasttank til varmvannsbereder/dusj/vask i anneks. Dette er en enkel sommerløsning, ikke frostsikret.

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

Utvendig, veggkonstruksjon: Det er påvist noen sprekker i murte/pussede fasader. Konstruksjonene har skjevheter.
Innvendig, pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Noen dører har treghet som følge av skjevheter.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Påvist spor etter mus på loft i hovedhuset. Dette er imidlertid fra eldre tid, ikke observert tegn til dette i vår tid som eiere, siden 1995.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved overtakelse i 1995 var det råte i bjelkelaget under hovedbyggets tilbygg. Råte ble da fjernet, gamle bjelker behandlet med antiparasitt og nye bjelker satt inn. Utvendig fukt/råteskade påvist på vinduer, behov for ny kitting.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Annekset: røropplegg i forbindelse med vask og dusj.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Annekset: bygget er godkjent til formålet, men nåværende vannløsning (plasttank fylt fra brønn) er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Dette er en enkel løsning beregnet til sommerbruk og er ikke frostsikret.

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 40846349

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tore Brækhus	**2026-05-20**

Identification

Tore Brækhus

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tore Brækhus	20/05-2026 21:21:04	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 81, Bruksnummer 77 i 4018 NOME kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.05.2026 kl. 08.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.05.2026 kl. 08.24

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/94-1/32 15.01.1996

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 81 000
Omsetningstype: Fritt salg
BRÆKHUS ASBJØRN
FØDT: 17.04.1943 IDEELL: 1/2
BRÆKHUS KARI MARIT
FØDT: 14.01.1942 IDEELL: 1/2

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:

1963/1680-1/32 23.08.1963

BESTEMMELSE OM VEG
Vegvesenets betingelser vedtatt

GRUNNDATA

1955/1040-1/32 08.07.1955

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4018 GNR: 81 BNR: 33

2020/1181745-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0819 GNR: 81 BNR: 77

2024/561498-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3816 GNR: 81 BNR: 77

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 81, Bruksnr 77	**Kommune:**	4018	Nome
Adresse:				
Veiadresse:	Nordbygdavegen 318, gatenr 5050 3825 Lunde	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 21	Svenseid Svenseid
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5140801	Lunde og Flåbygd

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fredly	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.07.1955	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 089,0 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	4018/81/77	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4018/81/77	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	02.09.2008	Avgiver	4018/81/77	0,0
	Matrikkelført:	02.09.2008			
Kartforretning	Forretning:	02.09.2008	Berørt	4018/81/77	0,0
	Matrikkelført:	02.09.2008	Berørt	4018/81/87	0,0
			Berørt	4018/81/102	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.07.1955	Avgiver	4018/81/33	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4018/81/77	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordbygdavegen 318	Fritidsbolig	55,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165622219			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			40,0	40,0			
H02			15,0	15,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300045994			Antall etasjer:	1

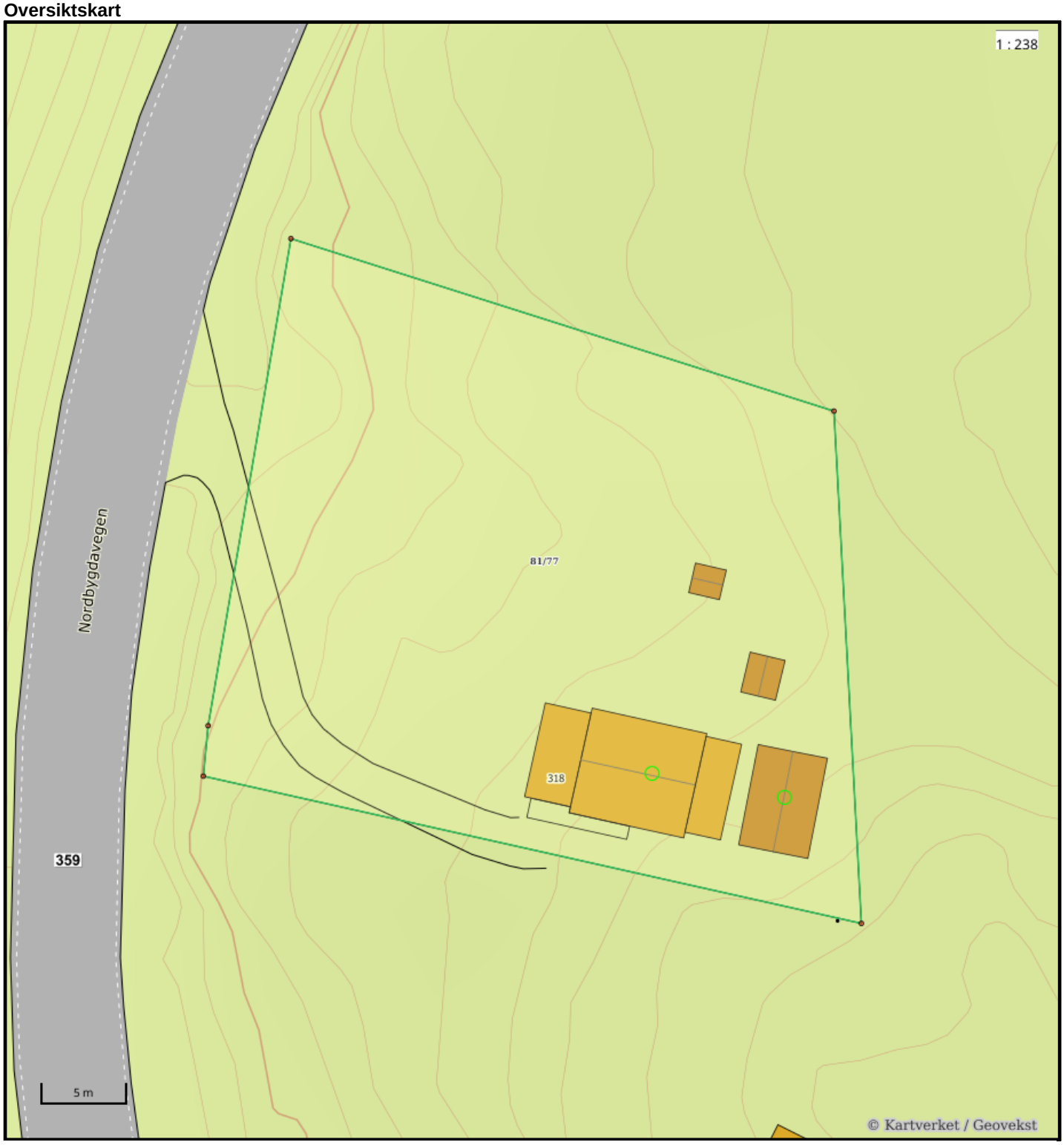
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			12,0	12,0			

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

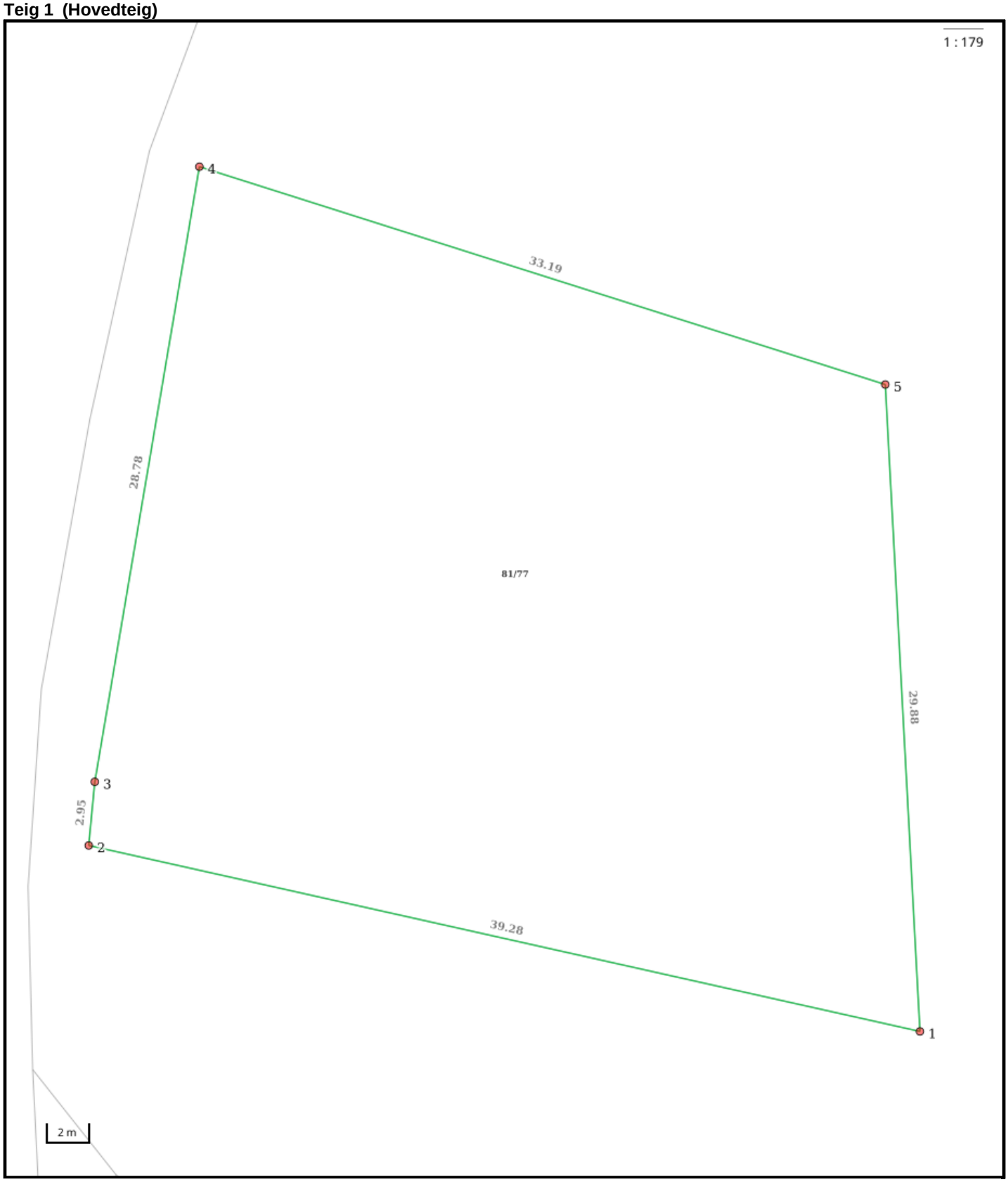
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 1 089,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 576 596,40	505 281,93	39,28m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 576 601,49	505 242,98	2,95m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Umerket
3	6 576 604,44	505 242,99	28,78m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
4	6 576 633,13	505 245,24	33,19m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
5	6 576 625,97	505 277,65	29,88m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

ambita

Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/81/77/0/0

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: 8.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

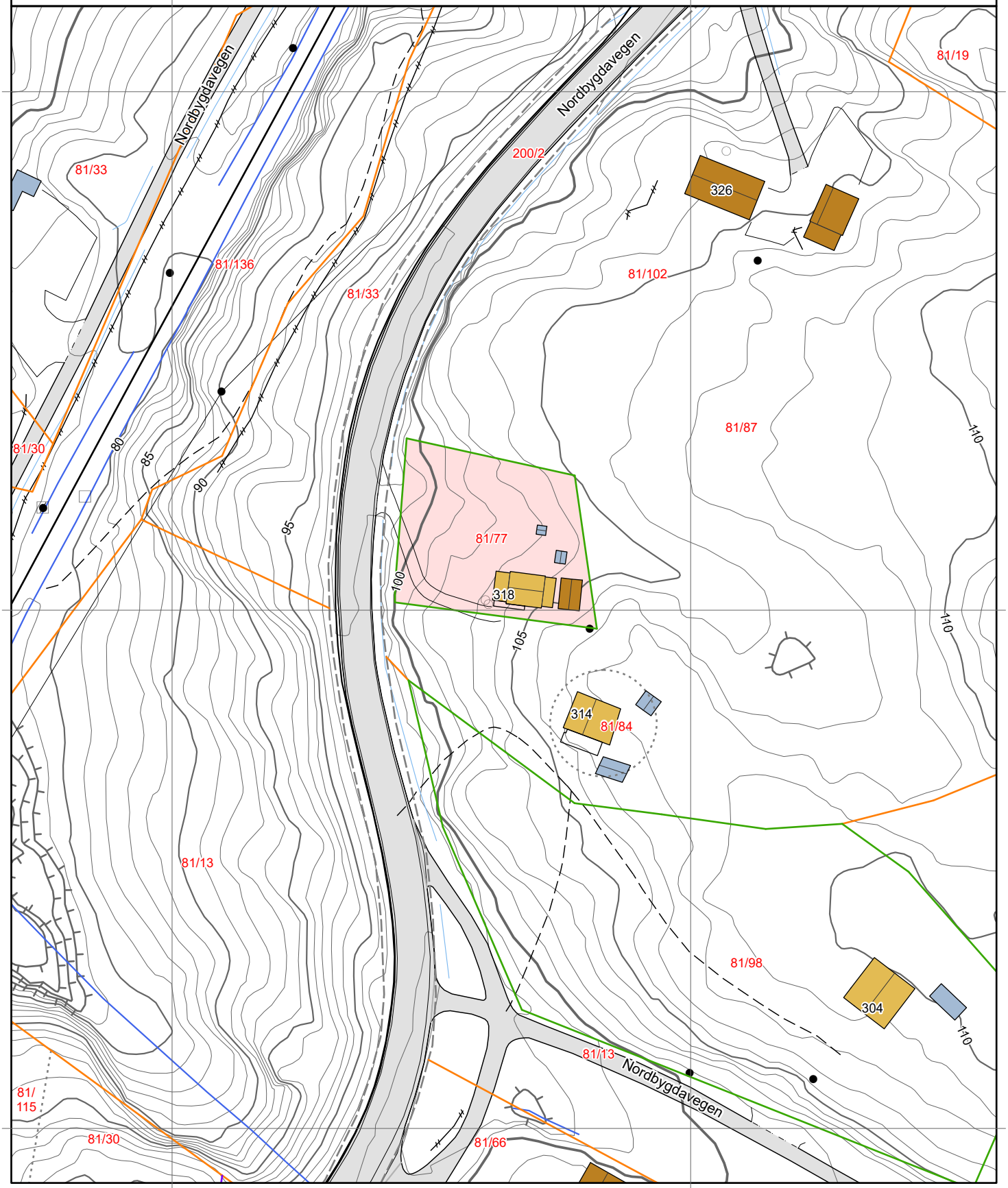
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/81/77/0/0

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: 8.5.2026



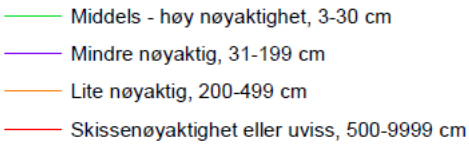
0 25 50 m

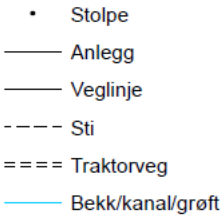
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

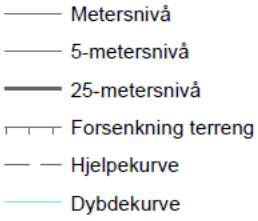


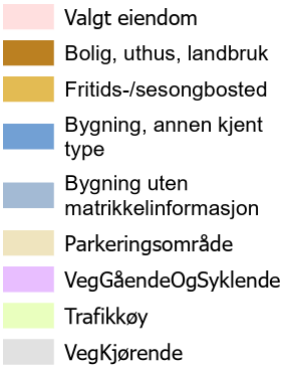
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Utskriftsdato: 08.05.2026

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.	81	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	69078334	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	165622219	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 69078334

BruksenhetId	267629832	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300045994	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 267629832.

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: 08.05.2026

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.**	81	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

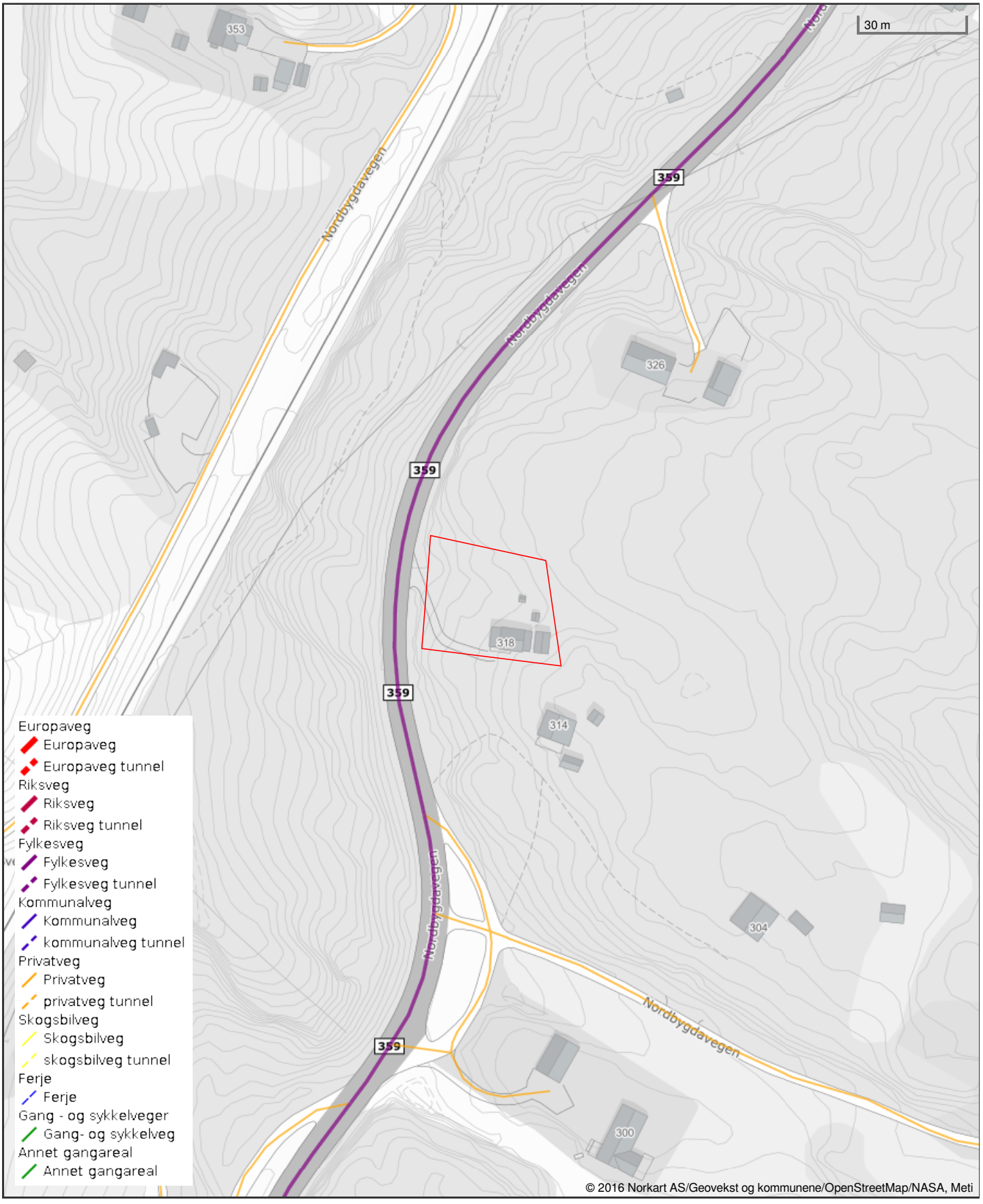
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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: 08.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4018 - 81/77//



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: 11.05.2026

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE								

Informasjon om manglende brukstillatelse eller ferdiattest

Type bygg	Hytte
Bygget har midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest	☐
Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hytta. Uthus fra 2009 er meldingssak uten krav om ferdigattest elelr brukstillatelse	☒

Dersom bygningen er oppført før 1924 var det ikke krav om ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

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

Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Bygningstegninger

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger av hytta på eiendommen i våre arkiver.	☒
Tegninger av andre bygg: uthus fra 2009 (vedlagt)	

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

Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Bygningsopplysninger og pålegg

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nordbygdavegen 318, 3825 LUNDE								

Informasjon om gitte byggetillatelser

Byggetillatelse etter oppføring:

- Uthus 2009

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 bygbningsloven 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.

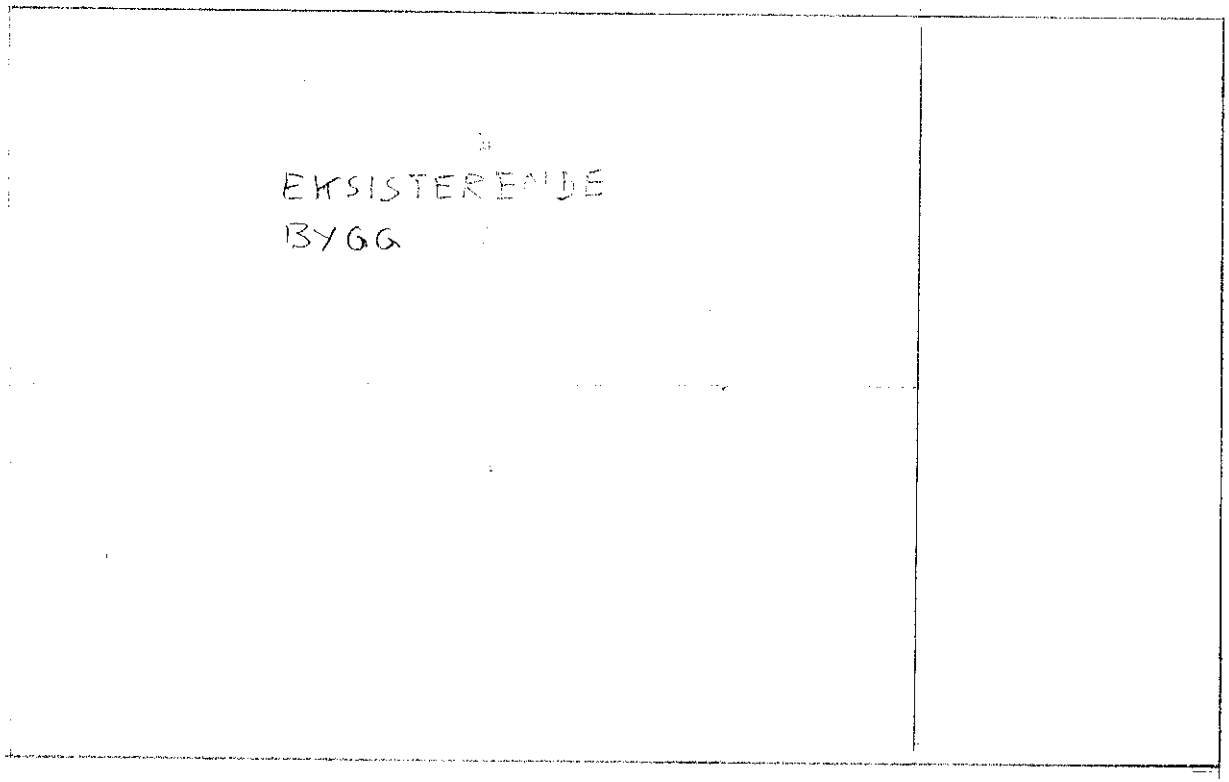
Fredet: bygg på eiendommen som er vedtaksfredet etter kulturminneloven eller angitt som båndlagt område i kommuneplanen etter kulturminneloven.

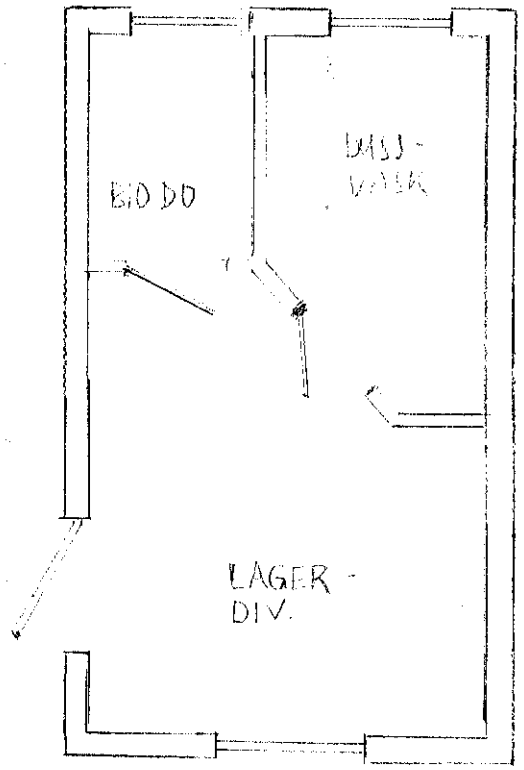
Type pålegg:

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.

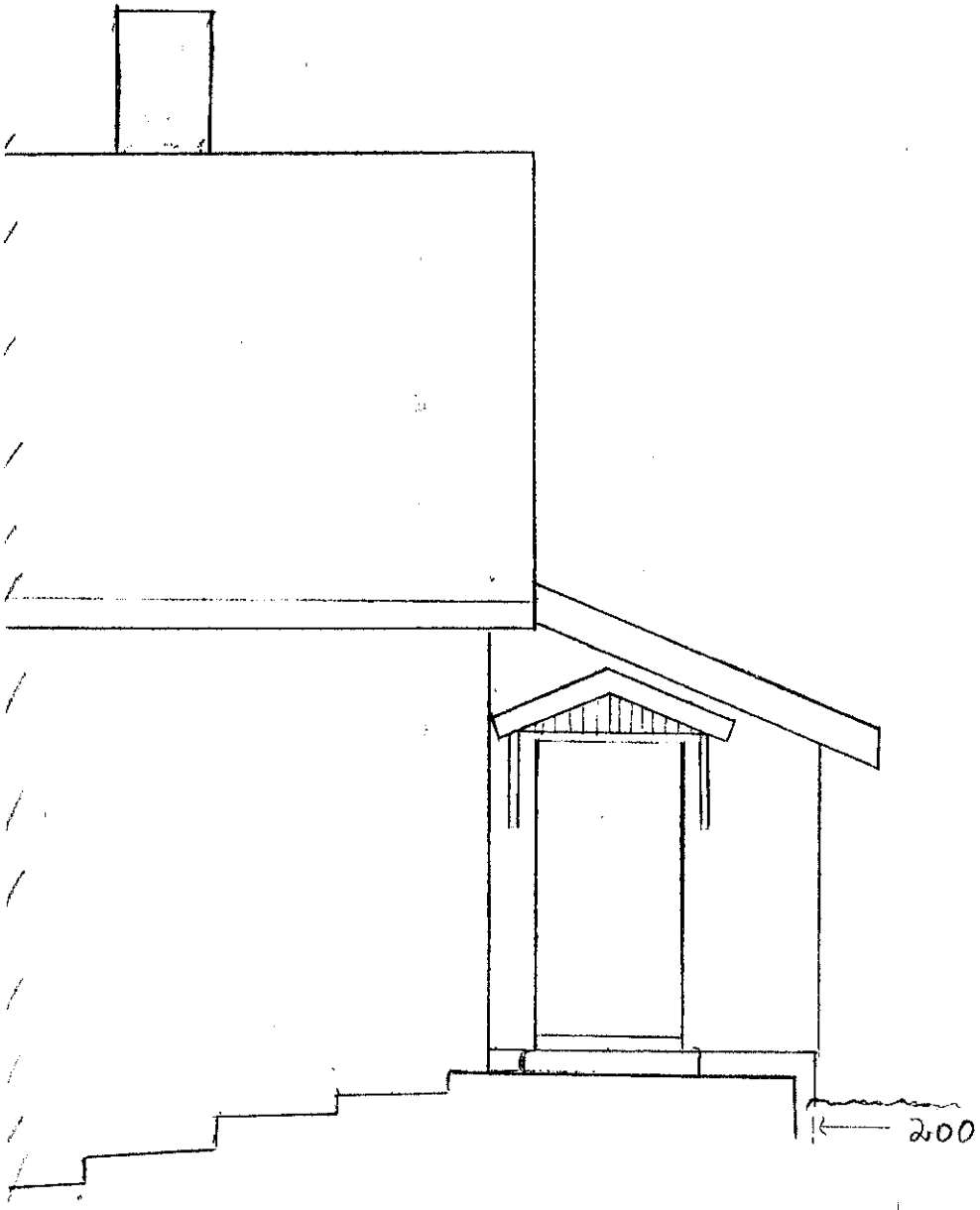




PLAN

Bygning:	Uthus med biodo mm.
Beliggenhet:	Fritidseiendom: Nome gnr. 81, bnr. 77
Målestokk:	1 : 50
Byggherre:	Marit og Asbjørn Brækhus

Vedlegg D 2

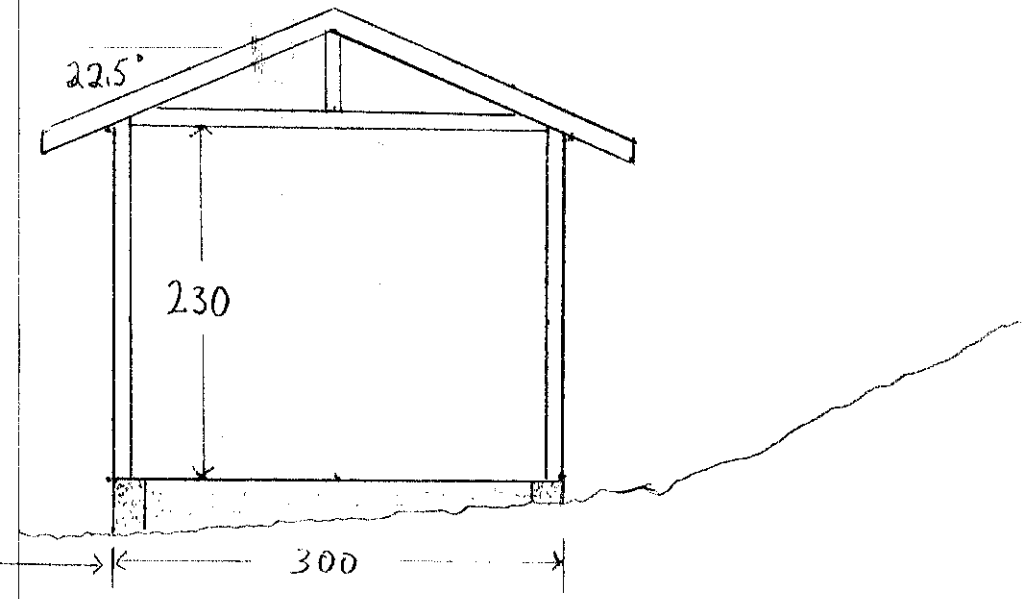


DEL AV EKSISTERENDE BYGNING

Beliggenhet: Fritidseiendom: Nome gnr. 81, bnr. 77
Eiere: Marit og Asbjørn Brækhus

SNITT

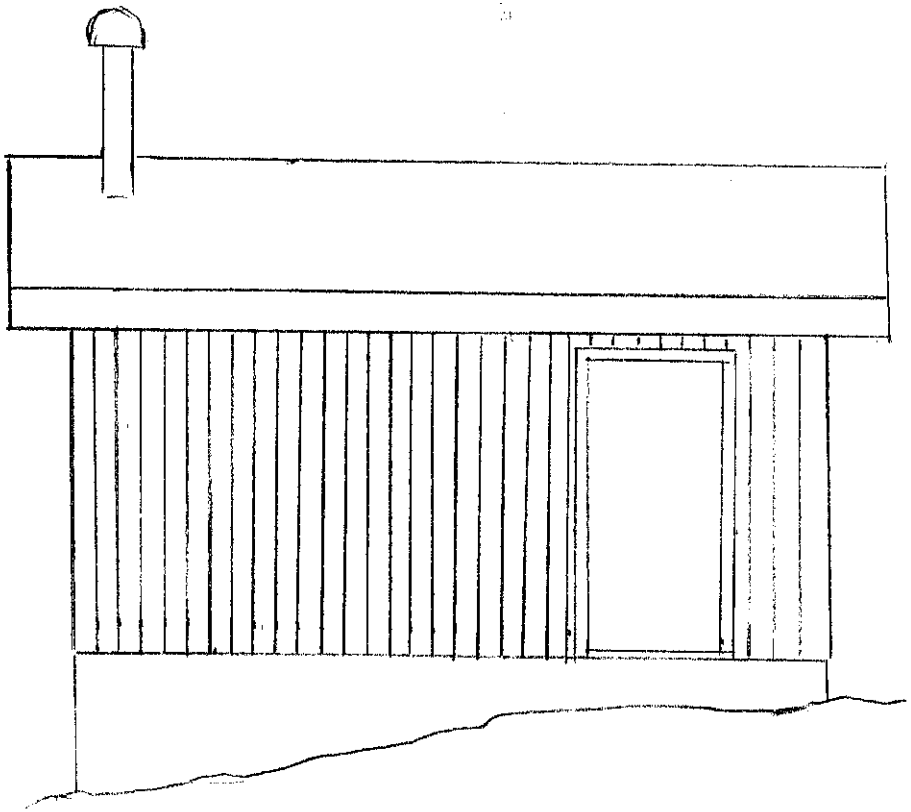
Bygning: Uthus med biodo mm.
Beliggenhet: Fritidseiendom: Nome gnr. 81, bnr. 77
Byggherre: Marit og Asbjørn Brækhus



Vedlegg E 1

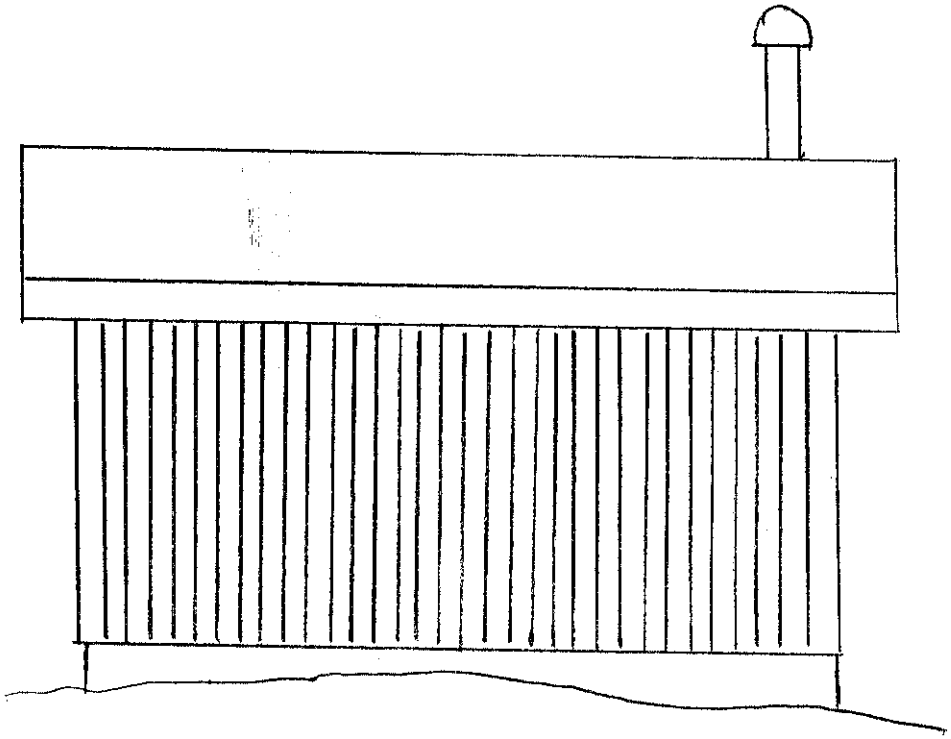
FASADE VEST

Bygning: Uthus med biodo mm.
Beliggenhet: Fritidseiendom: Nome gnr. 81, bnr. 77
Målestokk: 1 : 50
Byggherre: Marit og Asbjørn Brækhus



FASADE ØST

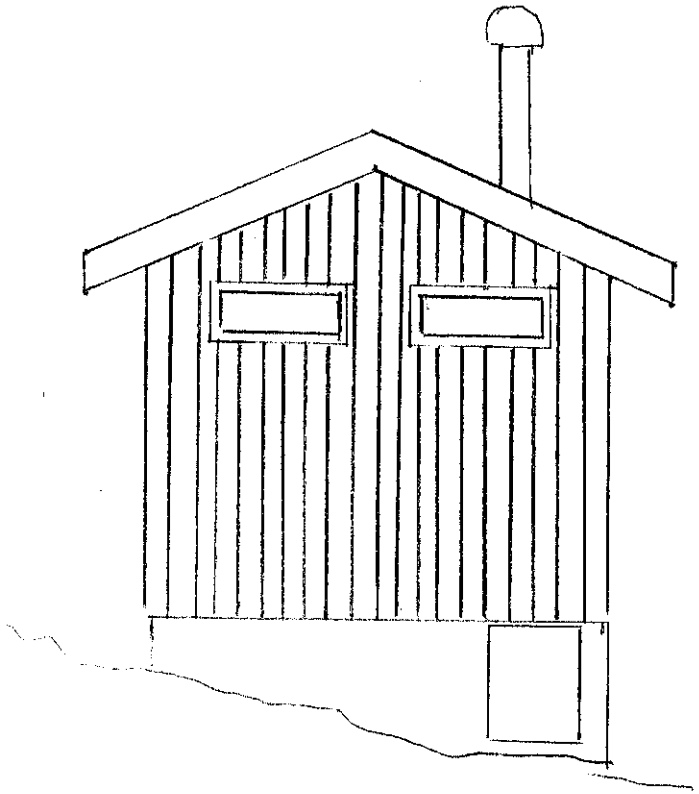
Bygning: Uthus med biodo mm.
Beliggenhet: Fritidseiendom: Nome gnr. 81, bnr. 77
Målestokk: 1 : 50
Byggherre: Marit og Asbjørn Brækhus



Vedlegg E2

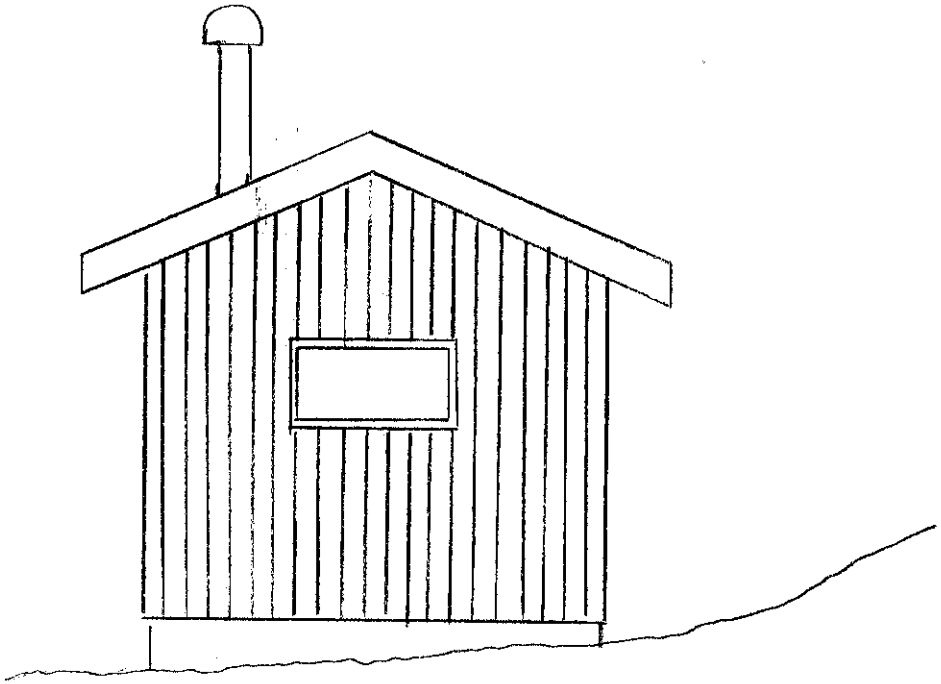
FASADE NORD

Bygning: Uthus med biodo mm.
Beliggenhet: Fritidseiendom: Nome gnr. 81, bnr. 77
Målestokk: 1 : 50
Byggherre: Marit og Asbjørn Brækhus



FASADE SØR

Bygning: Uthus med biodo mm.
Beliggenhet: Fritidseiendom: Nome gnr. 81, bnr. 77
Målestokk: 1 : 50
Byggherre: Marit og Asbjørn Brækhus



Vedlegg E 3

Utskriftsdato: 08.05.2026

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.**	81	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbygdavegen 318, 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**
Eiendomsskatt	607,00 kr
Feiing	535,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Sum	**3 299,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	401800 0/00	4.00	1/1	0 %	1 607,00 kr	401,75 kr
Feie-tilsynsavgift	0%	1 pipe	555.00	1/1	0 %	555,00 kr	138,75 kr
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	25%	1 pr.ab	1215.88	1/1	0 %	1 215,88 kr	303,98 kr
Tilgang IATA bod	25%	1 pr.ab	195.63	1/1	0 %	195,63 kr	48,90 kr
Renovasjon hytter/fritidshus - prisgruppe 1	25%	1 pr.ab	1107.25	1/1	0 %	1 107,25 kr	276,81 kr
					Sum	**4 680,76 kr**	**1 170,19 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.

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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4018	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbygdavegen 318, 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

Plantyper uten treff

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

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** 1 089 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_2 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 1 089 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

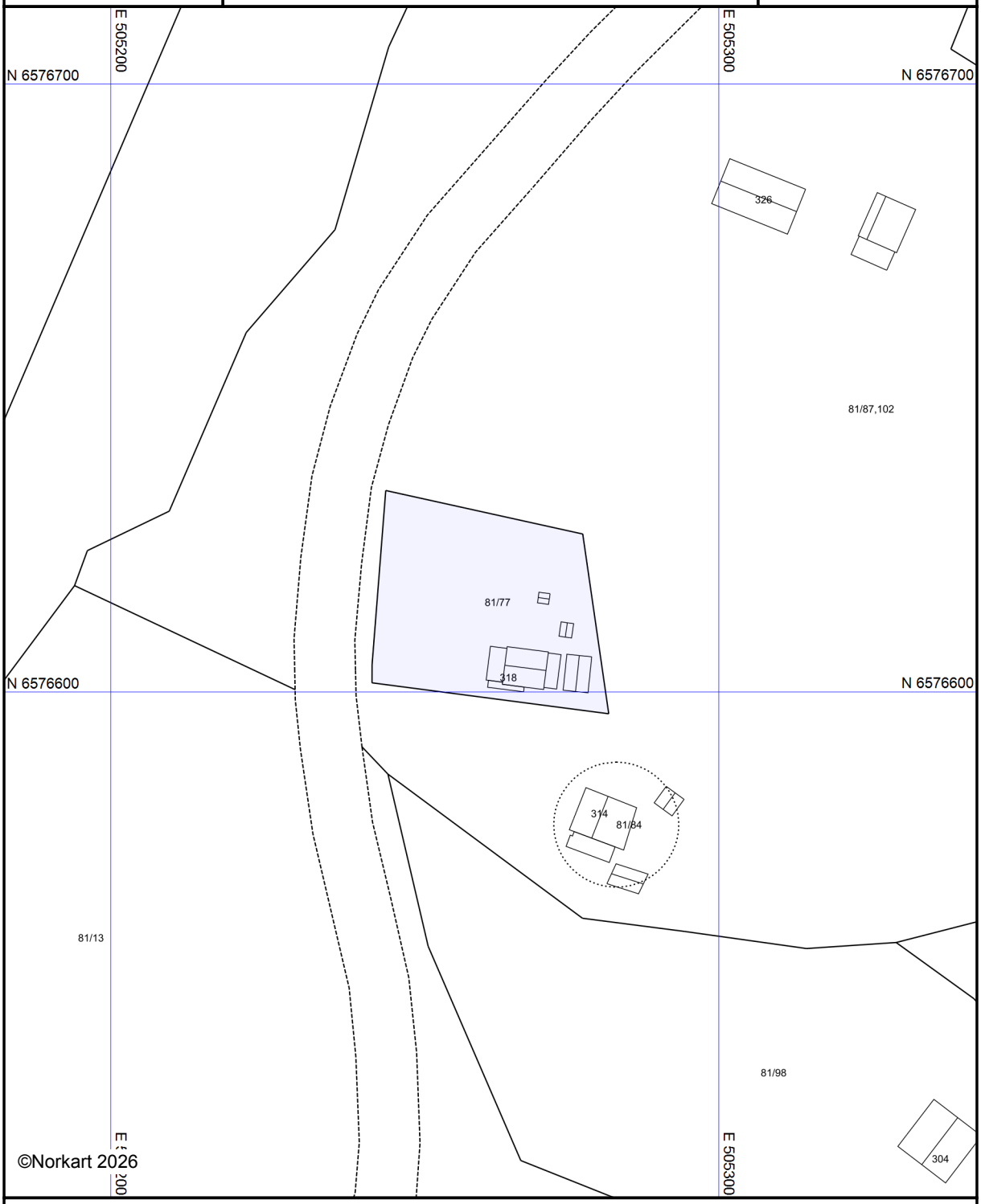
Nome kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/77
Adresse: Nordbygdavegen 318
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

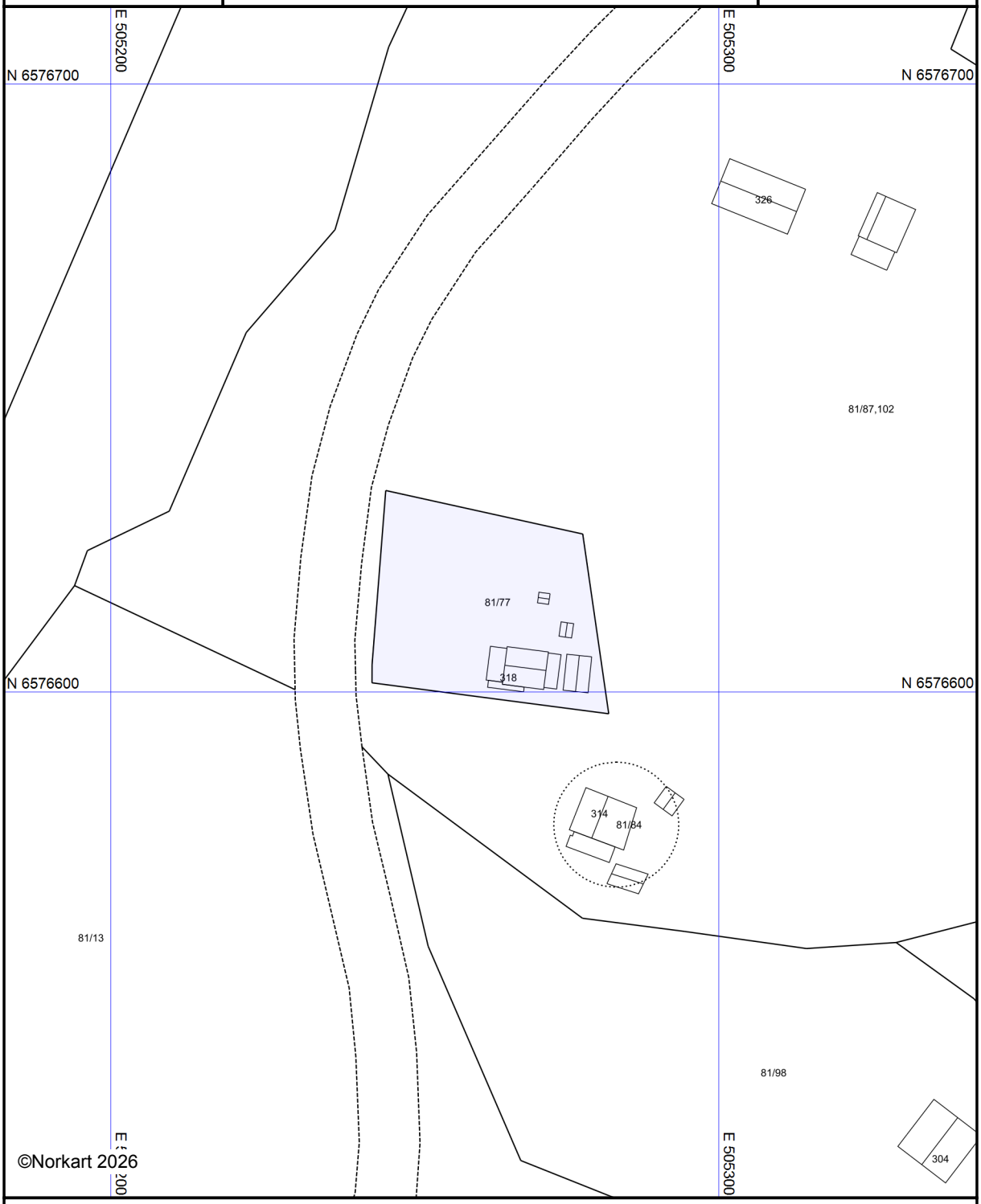
Nome kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/77
Adresse: Nordbygdavegen 318
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

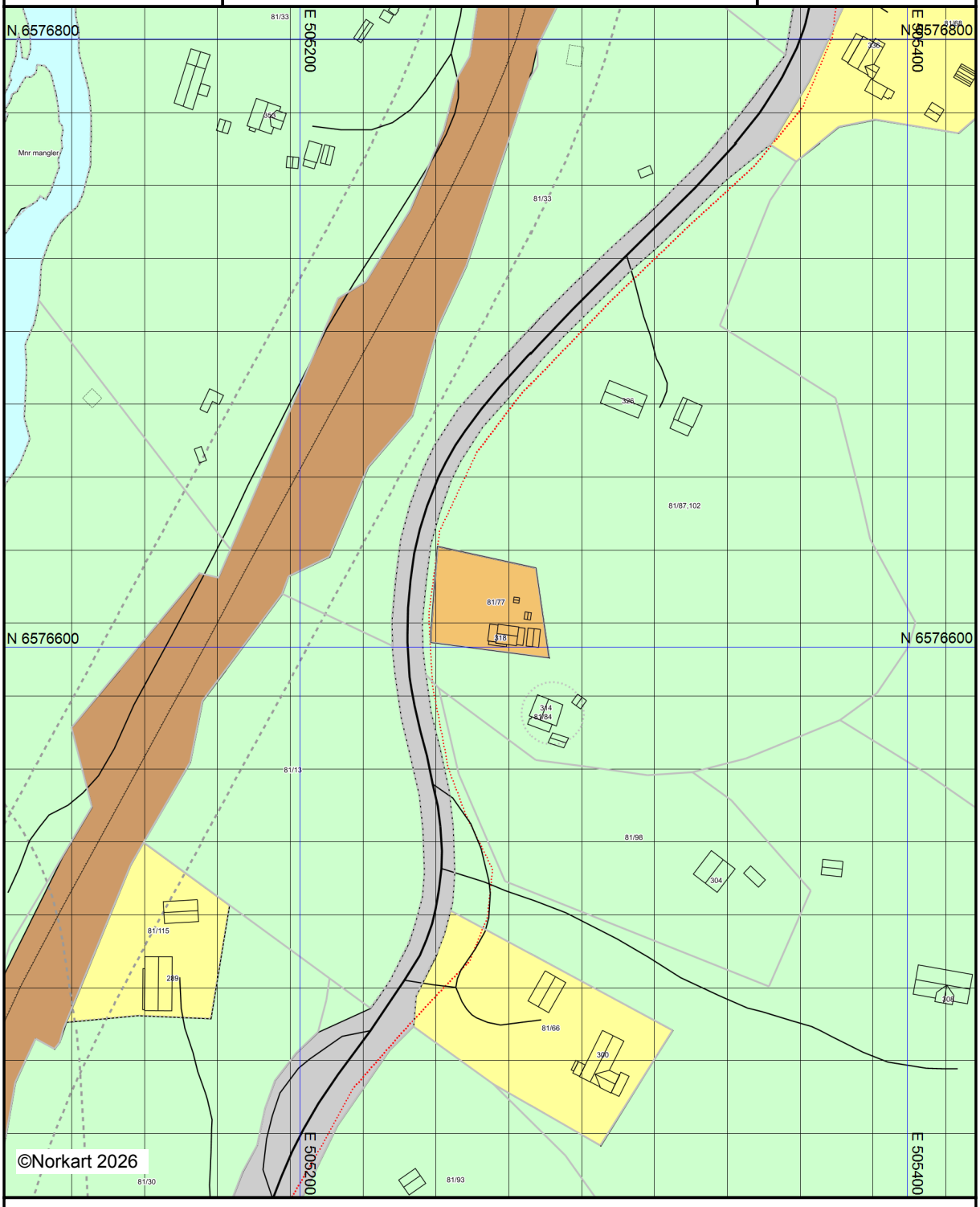
Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/77
Adresse: Nordbygdavegen 318
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Bane- nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR - areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Båndlegginggrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Jernbane - nåværende

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



MÅLEBREV

	uten grensejustering
X	med grensejustering

Nome kommune
Ringsevja 30
3830 Ulefoss
Org.nr. 964 963 371

J.nr.

Målebrev nr.
043/08

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	81	77	
	Bruksnavn/adresse: Fredly		
Areal	1089 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	2.9.2008			
Rekvirent	Marit og Asbjørn Brækhus	Gnr. 81	Bnr. 77	Fnr.
Bestyrer	Lars Landsverk			
Forretning	Kartforretning med grensegang over grenseforløpet til 81/77. 81/77 grenser i sør mot 81/84. Her følger grensen gammelt nettinggjerde fra R 359 og østover til lavspentstolpe og nedsatt fjell bolt. Vinkler så nord nordvest til gammel røys og nedsatt bolt, går videre vestover tilbake til R 359. Det er grensejustert og lagt til 129 m2. i østre kant av tomten			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ulefoss	03.09.2008	Per Kristian Bjønnes	Lars Landsverk

GAB

Registreringsstempel

MATRIKKELFØRT
03 SEPT 2008
NOME KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

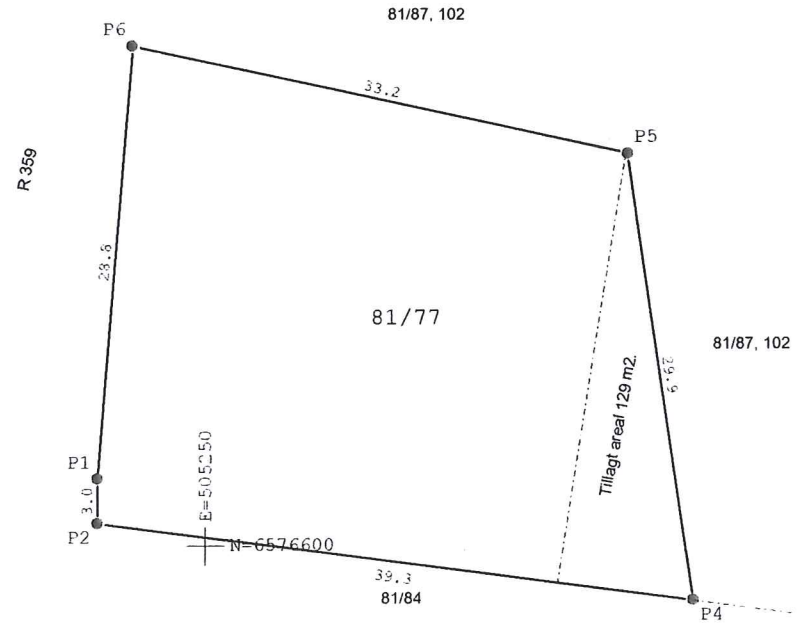
Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
81	77	
Representasjonspunkt		
X 6576616	Y 505261	Z
Kartblad	X	**Landsnett**
32-05-500-120-61-10		
Målestokk	**Areal**	
1: 500	1089 m^2	

KARTUTSNITT

Jnr
Målebrev nummer
043/08



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
P4	Off godkj grensemerke - Fjell	6576596.4	505281.9	39.3	
P2	Umerket - Fjell	6576601.5	505243.0	3.0	
P1	Bolt - Fjell	6576604.4	505243.0	28.8	
P6	Bolt - Fjell	6576633.1	505245.2	33.2	
P5	Off godkj grensemerke - Fjell	6576626.0	505277.7	29.9	

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.