

# Egenerklæring

Bergvinvegen 48, 3825 LUNDE

02 Jul 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Bergvinvegen 48

### Postadresse

Bergvinvegen 48

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

Overtatt i dødsbo etter mor, registrert på meg 24.juni 2025

### Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00034835362

## Informasjon om selger

### Selger

Waldenstrøm, Nils Johan

## 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**

Toalett underetasje tett høsten 2021. Utbedret avløp og nytt toalett 2021/2022. Litt dårlig avløp dusj og toalett hovedetasje

**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**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet toalett og vask, samt utbedret avløp i underetasjen

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Midt-Telemark Rør AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 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**

2015

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet takstein. Ca 2015-2016

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Olav Årmot

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei



## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløp toalett underetasje 2021. Utbedret 2021/22

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

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Byttet toalett, nye avløpsrør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Midt Telemark Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Vet ikke. Tror den er fylt igjen

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Varmepumpe/oppvarmingssystemet har fungert bra i vinter, men det trenger litt jevnlig vedlikehold, som etterfylling av vann og også noe trykkregulering etc, som man egentlig trenger rørlegger til. (i alle fall gjorde vi det). Feilen har nok oppstått fordi huset ikke har vært bebodd. Vi har brukt Midt-Telemark Rør som installerte systemet i 2015/16 og kjenner det. Panelovnene er fra husets byggeår

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2015

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2015/2016. Byttet ut oljefyr med varmpumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Midt Telemark Rør AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**



Noe i kjeller og garasje slik jeg som fullstendig ufaglært har observert det.

**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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Åpning og lukking av garasjeporter med fjernkontroll. Dusjer/kabinett oppe og nede fungerer, men er enkle og noe «skranglete». To mindre kjellervinduer lar seg vanskelig lukke helt

## 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 95065933**

# Egenerklæringsskjema

Name

Waldenstrøm, Nils Johan

Date

2025-07-02

Identification

 **bankID** Waldenstrøm, Nils Johan



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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Waldenstrøm, Nils Johan

02/07-2025  
15:03:39

BANKID

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Bergvinvegen 48  
3825 LUNDE  
Gnr./Bnr.: 101/406  
Nome kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 230 m<sup>2</sup>  
Garasje  
Bruksareal: 36 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 266 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 07.07.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------|
| Befaringsdato                   | 07.07.2025                                   |
| Referansenummer                 | 15073954                                     |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 48-25-0087                                   |
| Hjemmelshaver/selger            | Nils Johan Waldenstrøm                       |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Jostein Jacobsen                             |
| Tilstede på befaringen          | Nils Johan Walderstrøm og Marte K Fremstedal |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                                          |
| Utetemperatur                   | 17°C                                         |
| Rapportdato                     | 16.07.2025 16:56                             |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Type objekt      | Enebolig           |
| Gate/vei adresse | Bergvinvegen 48    |
| Postnummer/sted  | 3825 LUNDE         |
| Kommune          | 4018 - Nome        |
| Gnr./Bnr.:       | 101/406            |
| Tomt             | Eiet tomt: 1887 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår       | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------------|---------|-----------|
| Enebolig     | 1965         |         |           |
| Garasje      | Omkring 1970 |         |           |

## Byggemåte

Enebolig i Bergvinvegen i Bjervafeltet i Lunde, Nome kommune. Skrånet tomt med opparbeidet hage og diverse beplantning. Gruset gårdsplass og grusvei opp til boligen. Hovedinngang i underetasjen, samt inngang på oversiden ved kjøkken. Overbygget vestvent terrasse. Frittliggende dobbelgarasje ved oppkjørsel. Oppvarming med vedfyring og vannbårenvarme via radiotorer, bergvarme med innvendig varmepumpe. Naturlig ventilasjon.

Bygget er oppført med grunnmur av sementblokker og støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av treverk. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra omkring 2016. Vinduer i ett-lags glass og koblet ramme og vinduer i 2-lags glass fra byggeår og 2006. Balkongdører fra 2011. Inngangsdører fra byggeår og 2021.

Boligen inneholder følgende:  
Underetasje med entre, kjellerstue, toalett, gang, fyrrom/tekniskrom og 4 bodar.  
Hovedetasje med gang, bad, toalett, tre soverom, stue kjøkken, vaskrom og bod.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

| Element                                                                                | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                                     | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad                                                                           |    | Helhetsvurdering                                                  | 9    |                           |
| Våtrom - Vaskerom ved kjøkken                                                          |    | Helhetsvurdering                                                  | 9    |                           |
| Kjøkken                                                                                |    | Helhetsvurdering                                                  | 9    |                           |
| Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalett hovedetasje                                         |    | Helhetsvurdering                                                  | 10   |                           |
| Øvrige rom - Hovedetasje                                                               |    | Helhetsvurdering                                                  | 10   |                           |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Fyrrum                         |    | Helhetsvurdering                                                  | 10   |                           |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje                    |    | Helhetsvurdering                                                  | 11   |                           |
| Loft - uinnredet / råloft                                                              |   | Statikk                                                           | 12   |                           |
|                                                                                        |  | Overflater vegger/undertak                                        | 12   |                           |
|                                                                                        |  | Kontroll av diffusjonssperre                                      | 12   |                           |
|                                                                                        |  | Konstruksjonsoppbygging                                           | 12   |                           |
|                                                                                        |  | Annet                                                             | 12   |                           |
| Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) |  | Skorsteiner inne i boligen                                        | 12   |                           |
| Innvendige trapper                                                                     |  | Innvendige trapper                                                | 13   |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)     |  | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)    | 14   |                           |
|                                                                                        |  | Vannbåren varme                                                   | 14   |                           |
|                                                                                        |  | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 14   |                           |
| Radon                                                                                  |  | Radon                                                             | 14   |                           |
| Elektrisk anlegg                                                                       |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                    | 15   |                           |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon                                              |  | Helhetsvurdering                                                  | 15   |                           |
| Dører og vinduer                                                                       |  | Vinduer                                                           | 15   |                           |
|                                                                                        |  | Dører                                                             | 15   |                           |
| Yttertak                                                                               |  | Tekking (undertak, lekter og yttertekking)                        | 16   |                           |
|                                                                                        |  | Skorsteiner over tak                                              | 16   |                           |
|                                                                                        |  | Inspeksjonsmulighet                                               | 16   |                           |
|                                                                                        |  | Gesimsløsninger                                                   | 16   |                           |
| Balkonger, terrasser, veranda etc - Overbygget veranda ved stue/kjøkken                |  | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom                  | 16   |                           |

| Element                            | Status                                                                            | Kontrollpunkt                                  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Utvendige trapper                  |  | Helhetsvurdering                               | 16   |                           |
| Grunnmur, fundamenter              |  | Grunnmur                                       | 17   |                           |
| Drenering                          |  | Terrengfall fra grunnmur                       | 17   |                           |
|                                    |  | Fuktsikring av grunnmur                        | 17   |                           |
|                                    |  | Bortledning av takvann                         | 17   |                           |
|                                    |  | Alder                                          | 17   |                           |
| Stikkledninger og tanker           |  | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | 17   |                           |
|                                    |  | Oljetanker                                     | 17   |                           |
| Frittstående byggverk -<br>Garasje |  | Frittstående byggverk                          | 18   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)         |                                                                                     |                                  |                                 |               |                                    |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Enebolig                 | Internt bruksareal<br>(BRA - i)                                                     | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| Underetasje              | 118                                                                                 |                                  |                                 | 118           | 13                                 |
|                          | Entre, kjellerstue,<br>wc, 4 boder, gang<br>og tekniskrom                           |                                  |                                 |               | Overbygget veranda                 |
| Hovedetasje              | 112                                                                                 |                                  |                                 | 112           |                                    |
|                          | Entre, bod,<br>kjøkken,<br>vaskerom, stue, tre<br>soverom, gang,<br>toalett og bad. |                                  |                                 |               |                                    |
| SUM                      | 230                                                                                 |                                  |                                 | 230           | 13                                 |
| Total bruksareal: 230 m² |                                                                                     |                                  |                                 |               |                                    |

| Bruksareal (BRA)        |                                 |                                  |                                 |               |                                    |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Garasje                 | Internt bruksareal<br>(BRA - i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| Garasje                 |                                 | 36                               |                                 | 36            |                                    |
|                         |                                 | Garasje                          |                                 |               |                                    |
| SUM                     |                                 | 36                               |                                 | 36            |                                    |
| Total bruksareal: 36 m² |                                 |                                  |                                 |               |                                    |

## Kommentar til areal

Ferdigattest er ikke fremlagt.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 162 m2 P-ROM og 68 m2 S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra byggeår med oppgraderinger fra ukjent årstall.  
Gulv med belegg. Vegger med baderomspanel. Himling med malt slett flate. Vask med to-greps blandebatteri og speilskap. Dusj med dusjarmatur.  
Vannrør av kobber og avløpsrør av metall fra byggeår.

|                                                                                  |      |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
|  | TG 3 | Helhetsvurdering |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Avløpsrør, sluk av støpejern og vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,3 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 7,3 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet med tilhørende vann og avløpsrør må påregnes.

## Våtrom - Vaskerom ved kjøkken

Vaskerom fra byggeår.  
Gulv med belegg. Vegger med tapet. Utslagsvask på vegg. Opplegg for vaskemaskin.  
Avløpsrør av plastmateriale fra byggeår og vannrør av kobber fra byggeår.

|                                                                                    |      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Vannrør og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med oppgraderinger fra ukjent årstall.  
Innredninger med profilerte fronter med heldekkende vask.  
Vannrør av kobber fra byggeår/ukjent årstall fra byggeår og ukjent årstall.  
Kjøleskap, oppvaskmaskin, ventilator på vegg.

|                                                                                    |      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalett underetasje

Toalett oppgradert i 2021.

Gulv med belegg. Vegger med våtromsplater. Himling med takessplater. Vask på vegg med ett-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Vannrør av rør i rør og avløpsrør av plastmateriale fra 2021.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Annet



Informasjon

Toalett er fornyet i forbindelse med fornying og utbedringer av avløpsrør i 2021. Dette var delvis en forsikringsak, da det var tette avløpsrør i området.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalett hovedetasje

Gulv med med belegg. Vegger med plater, himling med slett flate. Vask på vegg med ett-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og avløpsrør av metall og plastmateriale fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på røropplegg samt andre installasjoner. Oppgradering/fornyng anbefales.

## Øvrige rom - Hovedetasje

Gulv med parkett og belegg. Vegger med trepanel, slette flater og tapet. Himlinger med slette flater. Profilerte og slette innerdører. Naturlig ventilasjon.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater har tegn av alder/slitasje. Fornyng/oppgraderinger må forventes.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Fyrrom

Gulv med støpt betong. Vegger med synlige murvegger og plater. Himling med plater. Tekniske installasjoner er plassert her. Dusjkabinett med dusjarmatur.



TG 2

Helhetsvurdering

Himling i fyrrom er kledd med plater som er vurdert til å inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften, noe som medfører at egne saneringsfirmaer bør benyttes.

Det kan heller ikke utelukkes av isolasjon tilknyttet varmerør til radiatorvarme fra byggeår kan inneholde asbest. Nærmere undersøkelser anbefales.

# Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Gulv med belegg, heltre gulvbord, synlige støpte gulv. Vegger med trepanel, plater, pussede murvegger. Himlinger med trepanel og slette flater og takess. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon. Entre er fornyet i forbindelse med fornying og utbedringer av avløpsrør i 2021.



TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres fuktmerker og salt/kalkutslag på vegger i bodrom i kjeller. Må ses i sammenheng med mulig funksjonssvikt av utvendig drenering og mangelfull fuksikring av grunnmur.

Tegn på fuktmerker i panel i himling under overbygget veranda, se punkt som omtaler dette under balkong/terrasse

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren, og etasjen har også gulv under bakkenivå som er opplektet. Konstruksjonene er lukket, og det er ikke kjent eksakt hvordan oppbyggingene er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Bak trapp og i kjellerstue. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 73,1 %, temperatur 17,6 grader C og duggpunkt 12,8 grader C.

Dette kan indikere utettheter/ mangelfull fuksikring av grunnmur og mulig funksjonssvikt av drenering.

I tillegg påvirkes dette av oppbygningen av vegg, erfaringsmessig er påforede kjellervegger i eldre hus forbundet med risiko. Fuktighet i slike vegger kan over tid føre til sopp og muggdannelse.

Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes/reduceres. Må ses i sammenheng med alder og mulig funksjonssvikt av drenering.

Til informasjon:

Det ble også utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), på vegg ved peis. Målingene viser vektprosent under 16.

## Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med adkomstluke fra terrasse ved kjøkken.  
Synlig plassbygget sperrekonstruksjon. Undertak av rupanel. Isolasjon ned mot varm del.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Inspeksjonsmulighet

      Inspeksjonsmulighet      Loftet er inspisert ved å være fysisk inne på loftet.

 **TG 2**      Statikk      Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger. Årsaken kan være underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.  
Må ses i sammenheng med alder på bygget.

Overflater vegger/undertak      Det observeres mørkepartier/svertesopp over lufting til kloakk, ikke målt forhøyede verdi på befaringstidspunktet. Årsaken er vurdert til at kloakklufting ikke er avsluttet med vakumventil eller ført overtak, fuktluft fra lufterør siver da opp på loftet.  
  
Det observeres også ellers stedvis fuktmerker i undertaket  
  
Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Kontroll av diffusjonssperre      Kun eldre papp ned mot varm del, ikke dampsperre.

Konstruksjonsoppbygging      Det er liten/mangelfull ventilering av yttertakkonstruksjon mellom taksperrer.  
Eldre isolasjon, med varierende tykkelse og kvalitet.  
Utbedrende tiltak bør vurderes på loftet.  
  
Uansett anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Annet      Ved begge piper ses det fuktmerker, samt at det er en del bekgjennomslag på hovedpipe i møne.  
  
Det er tegn av museekskremitter, omfang er ikke kjent.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

To piper av teglstein i boligen.  
Vedovn i entre. Åpen peis i kjellerstue.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2**      Skorsteiner inne i boligen      Det observeres mye bekgjennomslag av pipe på loftet.  
TG2 gis på pipe på bakgrunn av at det også er fyrt med olje/parafin, som ofte fører til hardere belastning på pipeløp.  
Fornyng av innvendig pipeløp anbefales.  
Nærmere undersøkelser anbefales.

## Innvendige trapper

180 graders svingstrapp. Vanger, trinn og rekkverk av tre. Trinn er belagt med teppe.



TG 2

Innvendige trapper

Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

## Etasjeskiller - Hovedetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 7 mm.

Dette er vurdert til å ikke være av betydning.

## Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kjellerstue og boder.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i kjellerstue. Avviket er målt til 10 mm.

Forøvrig ingen merknader i de andre rommet som er målt.

# Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og metall fra byggeår, samt noe rør av plastmateriale fra 2021.  
Avløpsrør av plastmateriale og metall fra byggeår, samt noe fra 2021.  
Bergvarme med innvendig varmepumpe, borehull utført i 2015.  
Vannbårent varmesystem via radiatorer i boligen.  
En del av avløpssystemet er fornyet i 2021.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)



Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Service/sjekk av anlegget sist utført høsten 2024.

 TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannbåren varme

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og metall i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.  
Det kan høres en pipelyd fra vannrør, dette mest når sistrene på toalett i hovedetajen fylles opp igjen.

Radiatorer og rør tilknyttet dette er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Til informasjon:  
Det er montert nye regulatorer ved radiatorovner.

Mye av avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Radon

 TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved entre ved kjøkken.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja, men noe usikkert

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette for å kartlegge de faktiske forhold og tilstand på elanlegget.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av stående trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Kledning er ikke tilstrekkelig luftet, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid. Usikkert om det har hatt negativ effekt i dette tilfellet. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Kledning og overflater har tegn på slitasje. Utbedring/overflatebehandling må påregnes.

## Dører og vinduer

Vinduer i ett-lags glass og koblet ramme og vinduer i 2-lags glass fra byggeår og 2006. Balkongdører fra 2011. Inngangsdører fra byggeår og 2021.



TG 2

Vinduer

Vinduer som er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Vinduer fra 2006 har også tegn på utvendig slitasje, overflatebehandling bør påregnes. Flere av vinduene har trege vindushasper, smøring/vedlikehold må påregnes.

Vinduer i kjeller ved boder lar seg ikke lukke tilstrekkelig, tiltak anbefales.

Dører

Ytterdør ved kjøkken er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra omkring 2016. Underlagspapp, sløyfer og lekter er fra byggeår. Vindskier av treverk. Takrenner av metall. Stigetrinn til pipe ved møne.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer

|                                                                                  |                                      |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Takrenner er fornyet ved omlegging av yttertaket, men det er originale kroker fra byggeår. |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                  |             |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>TG 2</b> | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Takstein er fra omkring 2016, men underlagspapp, sløyfer og lekter er fra byggeår. TG2 for å beslyse risiko.                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                  |             | Skorsteiner over tak                       | Pipe ved takfot har tydelige tegn på skader av teglsteinsforblending. Utbedringer er aktuelt.                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                  |             | Inspeksjonsmulighet                        | Vurderingene av yttertaket er gjort fra toppen av stigen med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. |
|                                                                                  |             | Gesimsløsninger                            | Det merkes slitasje av vindskier, tiltak anbefales.                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Overbygget veranda ved stue/kjøkken

Overbygget balkong på 13m2 med utgang fra stue og vaskerom, samt trapp ned i hage. Konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner. Gulv er belagt med skifer. Rekkverkshøyden er målt til 0,53 meter

|                                                                                    |             |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>TG 2</b> | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | <p>Det er usikkert om det er noen form for tekking av veranda, området er overbygget, men er likevel fuktutsatt. Det er bodrom i kjeller i området under veranda. Fare for fukt i konstruksjonene/himling. TG2 for å belyse risiko. Nærmere undersøkelser anbefales.</p> <p>Det observeres nedbøyninger av felt over veranda, kan være tegn på underdimensjonering, må ses i sammenheng med alder på bygget.</p> <p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Utvendige trapper

Trapper av betong/murkonstruksjoner ved kjøkken og balkong. Trinn er belagt med skifer. Rekkverk av metall.

|                                                                                    |             |                  |                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>TG 2</b> | Helhetsvurdering | Det observeres skade på trapp ved kjøkken, nedbøying/knekt konstruksjon. Tiltak anbefales, nærmere undersøkelser bør påregnes. |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av sementblokker med utvendig pusset overflate. Støpt gulv mot grunn.

|                                                                                              |             |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Grunnmur    | Det observeres slitasje på mur, med riss og sprekker, samt avlass av maling. Lokale utbedringer må påregnes.                     |
|  <b>TGIU</b> | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |
|                                                                                              | Byggegrunn  | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent                                                                                             |

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Skrånet tomt.

|                                                                                              |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Terrengfall fra grunnmur | Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren på oppsiden ved kjøkken/veranda. Tiltak bør iverksettes ved behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                              | Fuktsikring av grunnmur  | Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden og opplysninger om alderen til dreneringen. Tiltak må påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                              | Bortledning av takvann   | Det kan ikke utelukkes at dreneringsrør for bortledning av takvann er tette nede i grunn, siden det observeres fuktmerker på innsiden i kjeller. Forholdet fører til redusert evne til å lede vann fra yttertaket vekk fra bygningen. Tiltak bør gjennomføres.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                              | Alder                    | Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.<br>I kjeller er det tegn på fuktmerker som tyder på mulig funksjonsvikt av drenering.<br><br>Utbedring av drenering bør påregnes. |

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Avløpsrør fra boligen og ut til gate er byttet i 2021.

|                                                                                                |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Usikkert om vannledning er fornyet.<br>Alder på vannledning er ukjent.                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                | Oljetanker                                     | Oljetank er ikke lenger i bruk og koblet fra, men det er ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om tank er fjernet eller forsvarlig forseglest, det er heller ikke opplysninger som viser til materiale og type.<br>Nærmere undersøkelser omkring dette bør påregnes. |

# Frittstående byggverk - Garasje

Dobbelgarasje fra omkring 1970.  
Konstruksjoner av sementblokker med støpt plate mot grunn. Saltak av trekonstruksjoner tekket med shingel fra byggeår. Utvendige fasader med mur, blikkplater og trekledning. Leddporter av treverk. Innvendig høyde måles til 2,21 meter.

 Frittstående byggverk

Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden.  
Yttertaket har en alder som tilsier av levetiden er oppbrukt, omlegging av yttertaket anbefales.  
Det observeres sprekker i mur, årsak ikke kjent. Nærmere undersøkelser anbefales.  
Det opplyses om at portåpnere ikke lenger fungerer, utbedring anbefales.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
Entre: 2,27 meter og 2,44 meter  
Kjellerstue: 2,45 meter  
Stue: 2,41 meter  
Kjøkken: 2,50 meter

| Sjekkliste dokumentasjon                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                                                                                                                                                                                                                              |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år                                                             | Rehabilitering av avløpssystem datert: 25.10.2021 v/ Midt-Telmark rør AS, Renseanlegget og montere ny påfylling, datert: 20.02.2017<br>Lufteanlegget og fikse lekkasje datert: 09.11.2017 v/ Midt-Telemark rør AS<br>Sjekk varmeanlegg datert: 17.09.2024 v/ Midt-Telemark rør AS. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget              | Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                                                                                                                                                                                                                        |
| Dokumentasjon på el-tilsyn                                                                                   | Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.                                                                                                                                                     |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter                                                       | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker                                                                  | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning                       | Ikke relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Egenerklæringsskjema                                                                                         | Fremlagt, signert og datert 30.06.2025                                                                                                                                                                                                                                             |

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

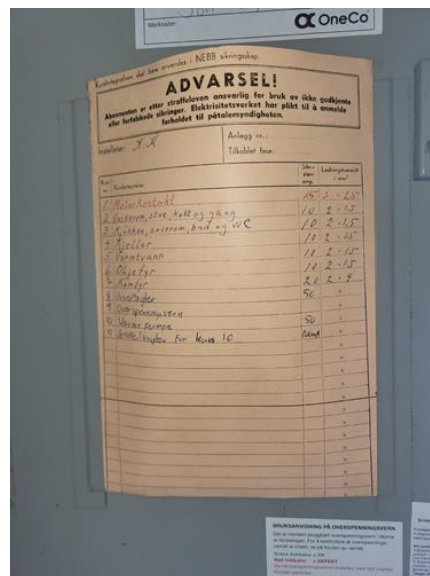
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap 2]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



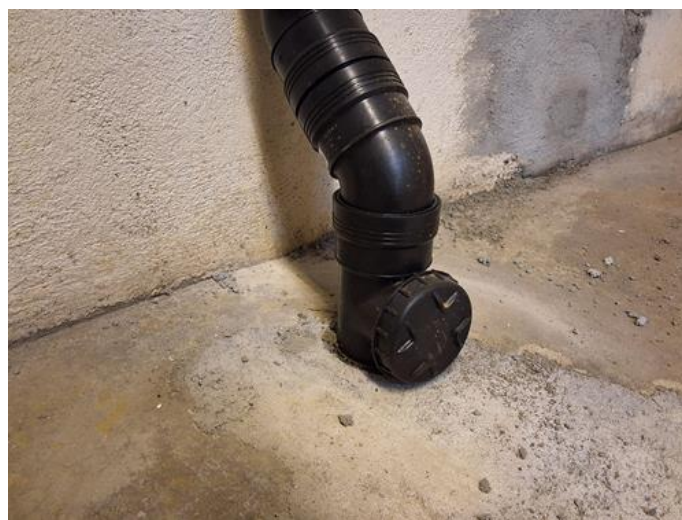
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekran]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmepumpe i fyrrom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Rørkoblinger i fyrrom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stakeluke på avløpsrør]



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Nytt sluk i fyrrom]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sikringer varmepumpe]*



*Våtrom - [Sluk på bad]*



*Våtrom - [Sluk vaskerom]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Fuktmerker i kjeller]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Fuktmerker i kjeller]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -  
[Fuktmerker i kjeller]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -  
[Tegn på fuktmerker i himling under bod, ikke forhøyd  
fuktmåling. ]*



*Loft - uinnredet / råloft - [Loft, stedvis fuktmerker i  
undertaket]*



*Loft - uinnredet / råloft - [Loft, pipe i møne, fuktmerker]*



*Loft - uinnredet / råloft - [Loft, fuktmerker ved pipe]*



*Loft - uinnredet / råloft - [Loft, gavl mot øst]*



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft, mørke partier på loft over lufting til kloakk]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft, mørkepartier/svertesopp over lufting til kloakk, ikke målt forhøyede verdier]



Yttertak - [Yttertak, undertaket er ikke byttet]



Yttertak - [Yttertak, stigeledd til pipe i møne]



Yttertak - [Yttertak]



*Yttertak - [Yttertak]*



*Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Yttervegger ]*



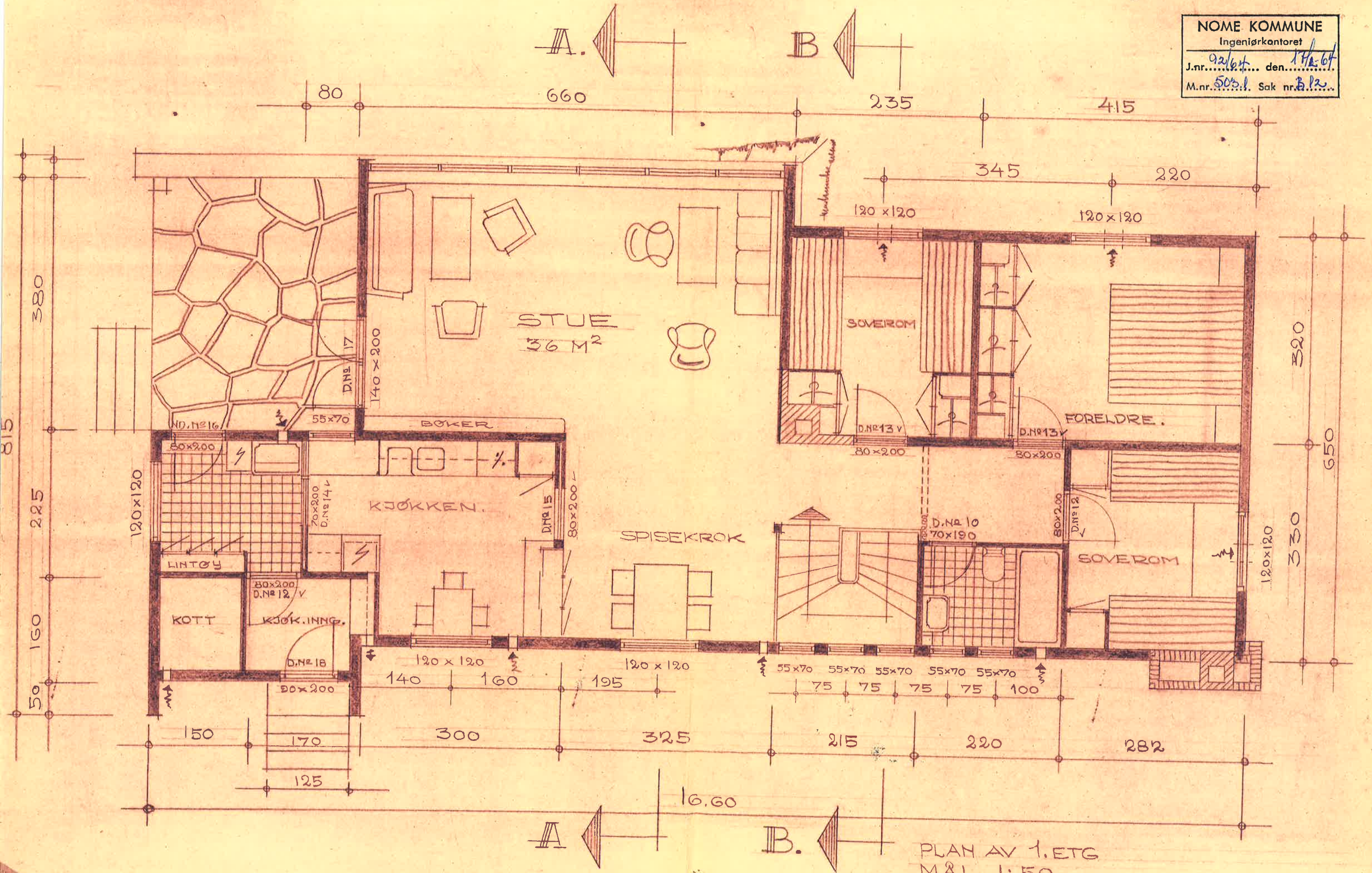
*Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Yttervegger ]*



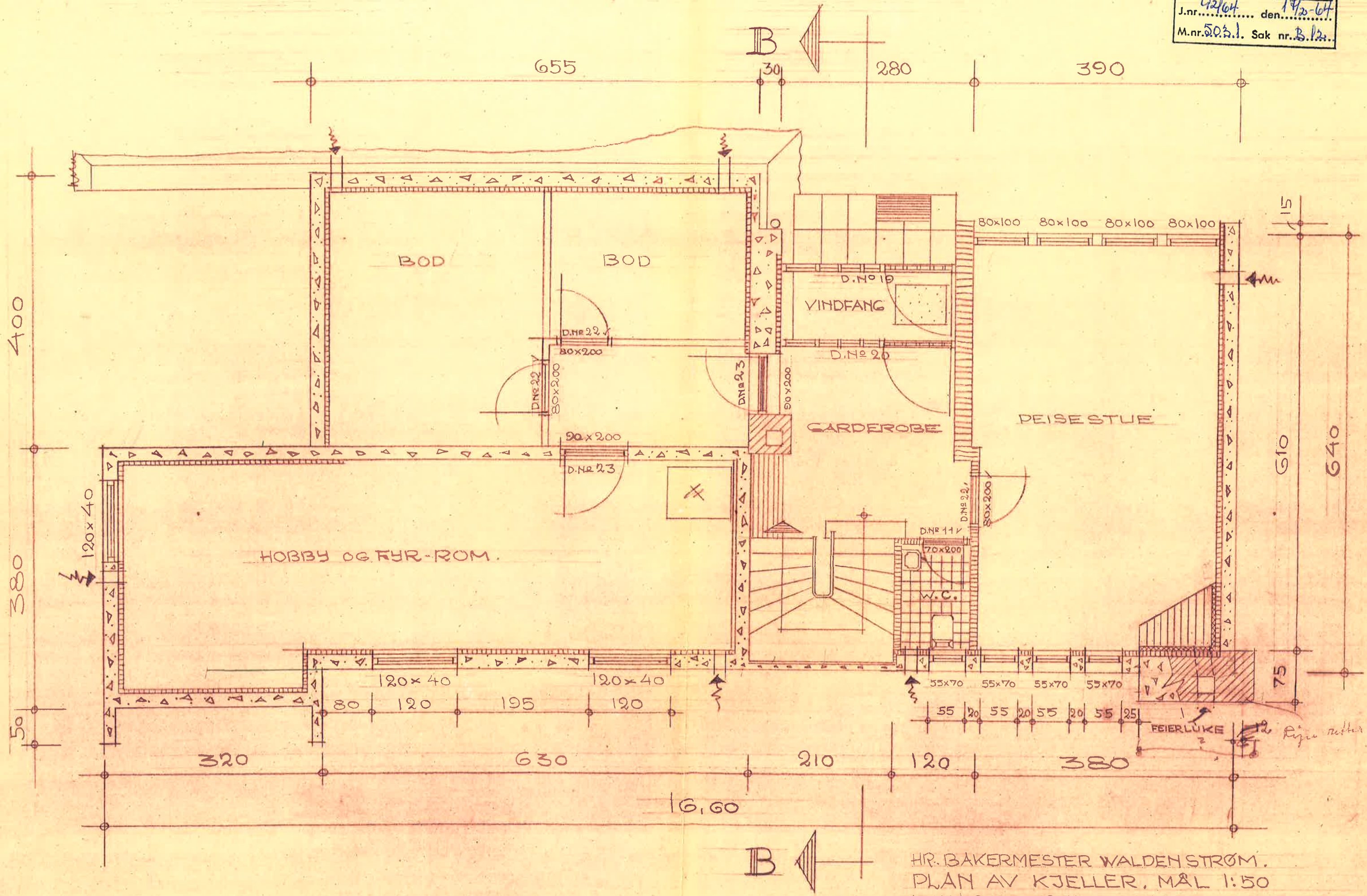
*Grunnmur, fundamenter - [Stedvis riss/sprekker i grunnmur]*

tegningsen er gult målestokk.  
20/64. S. S. S. S.

NOME KOMMUNE  
Ingeniørkontoret  
J.nr. 92/64 den 14/6 64  
M.nr. 503.1 Sak nr. B 12



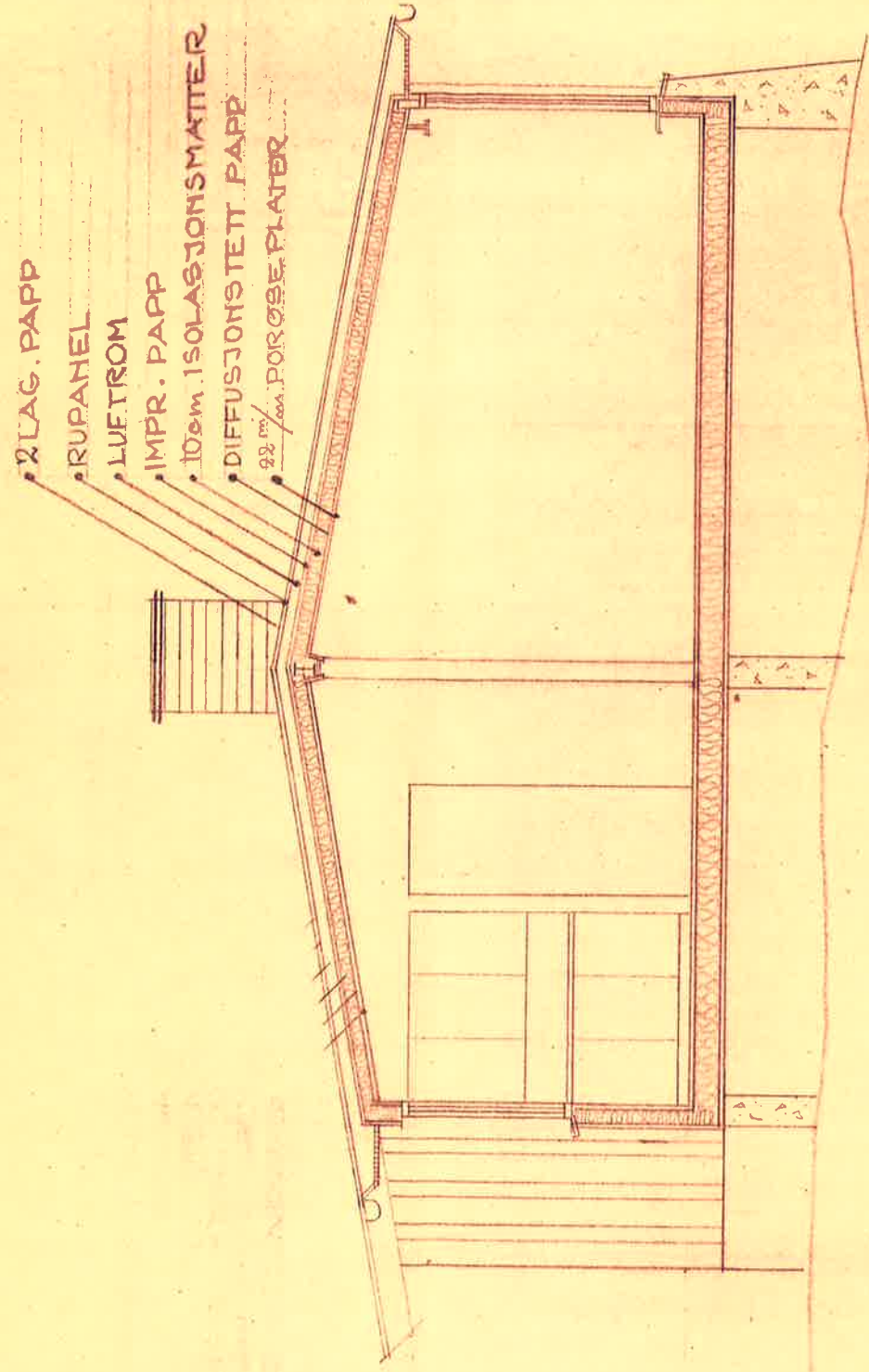
PLAN AV 1. ETG  
MÅL 1:50  
KJELL SØNDERGAARD. ARK. NOTODDEN. T.O.A.



HR. BAKERMESTER WALDEN STRØM.  
 PLAN AV KJELLER, MÅL 1:50  
 KJELL SØNDERGAARD, ARK. NOTODDEN, T.O.A.



|                  |               |
|------------------|---------------|
| NOME KOMMUNE     |               |
| Ingeniørkontoret |               |
| J.nr. 92/64      | den 17/3-64   |
| M.nr. 502.1      | Sak nr. B.17. |



HR. BAKERMESTER WALDENSTRØM.

SNITT. A-A.

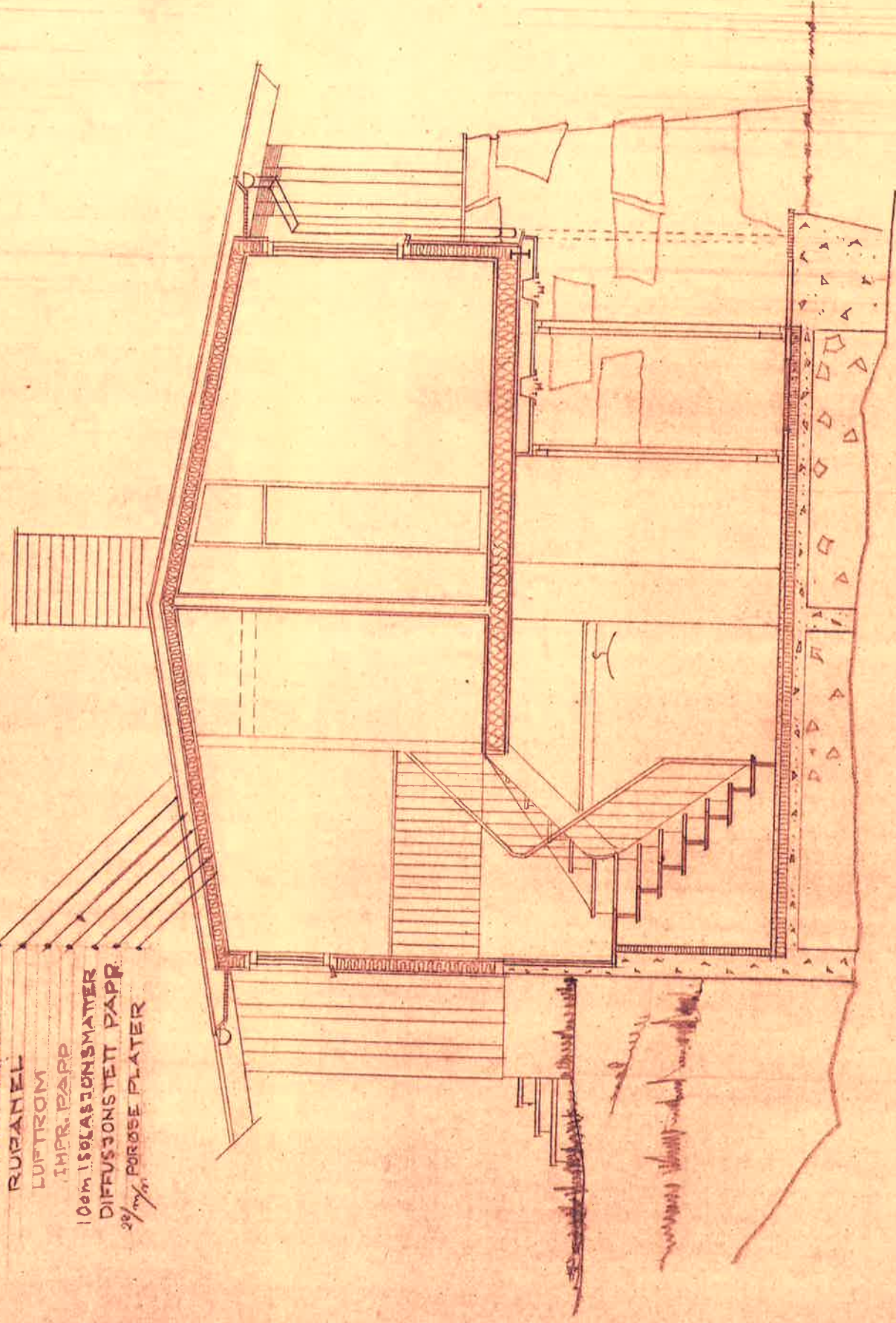
MÅL 1:50

KJELL BØNDEH GÅRD. ARK. NOTODDEN.



|                  |               |
|------------------|---------------|
| NOME KOMMUNE     |               |
| Ingeniørkontoret |               |
| J.nr. 9264       | den. 12.64    |
| M.nr. 523.1      | Sak nr. B.12. |

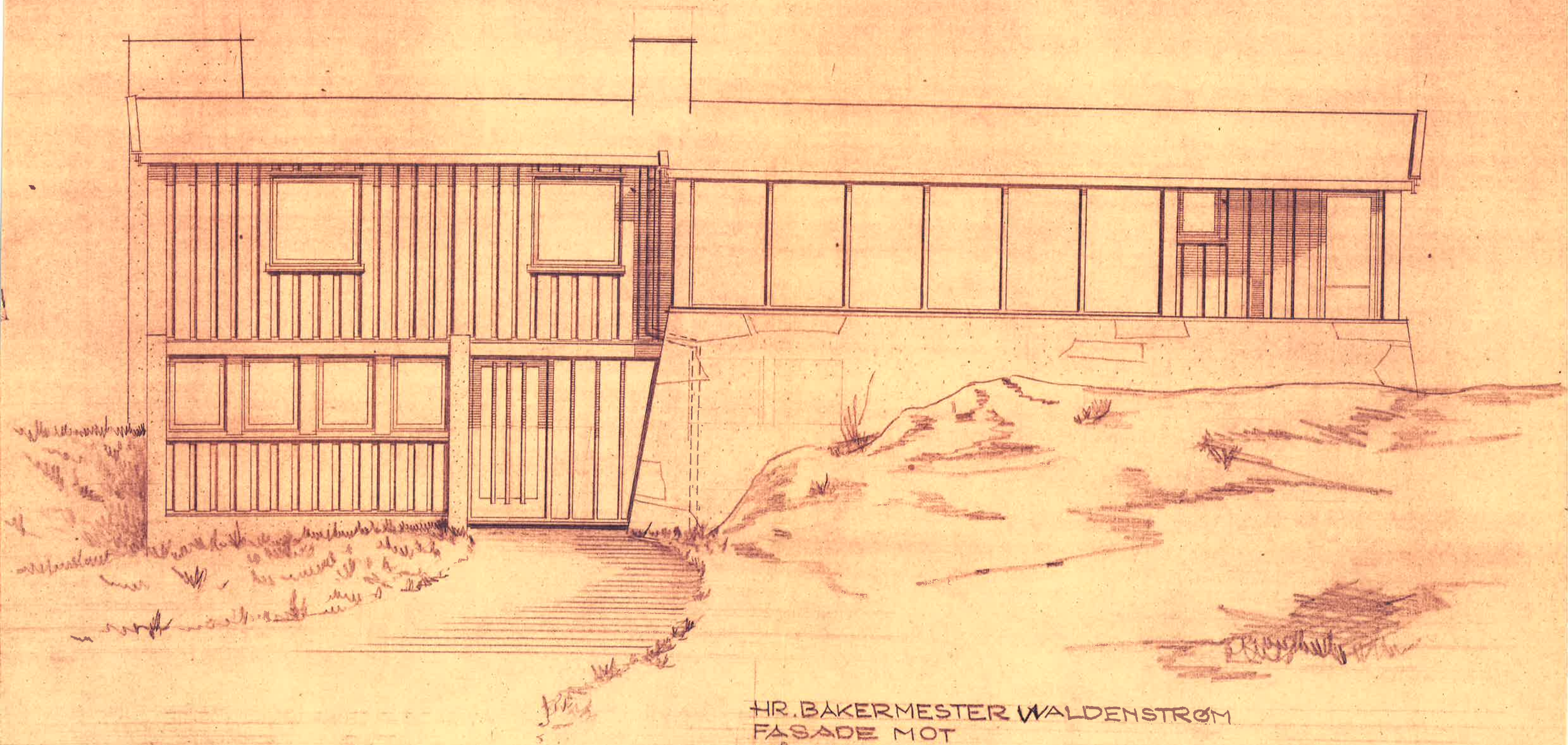
2 LAG PAPP  
 RUPANEL  
 LUFTROM  
 IMPR. PAPP  
 10cm ISOLATIONSMATER  
 DIFFUSIONSTETT PAPP  
 28/100 PORØSE PLATER



HR. BAKERMESTER WALDENSTRØM.  
 SNITT: B-B  
 MÅL 1:50  
 KJELL SØNDERGAARD. ARK. NOTODDEN.

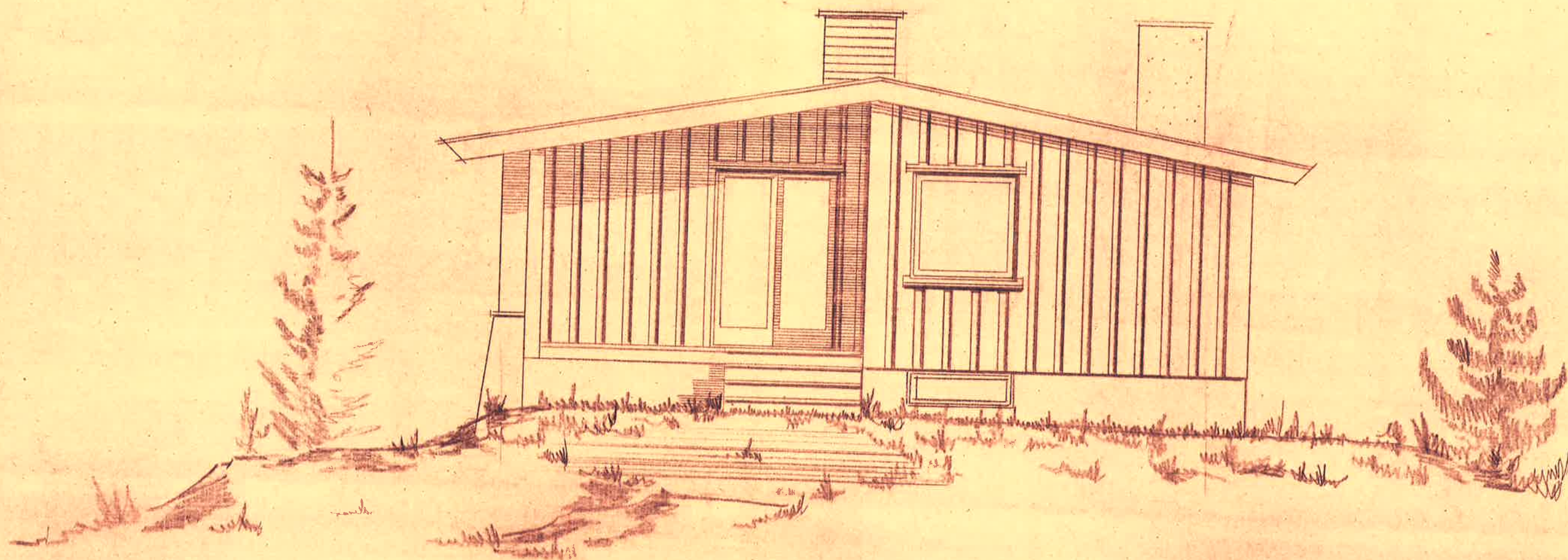


NOME KOMMUNE  
Ingeniørkontoret  
J.nr. 92/64 den 17/2-64  
M.nr. 503.1. Sak nr. B.1.2.



HR. BAKERMESTER WALDENSTRØM  
FASADE MOT  
MÅL 1:50  
KJELL SONDERGAARD. ARK. NOTODDEN. T.O.A.

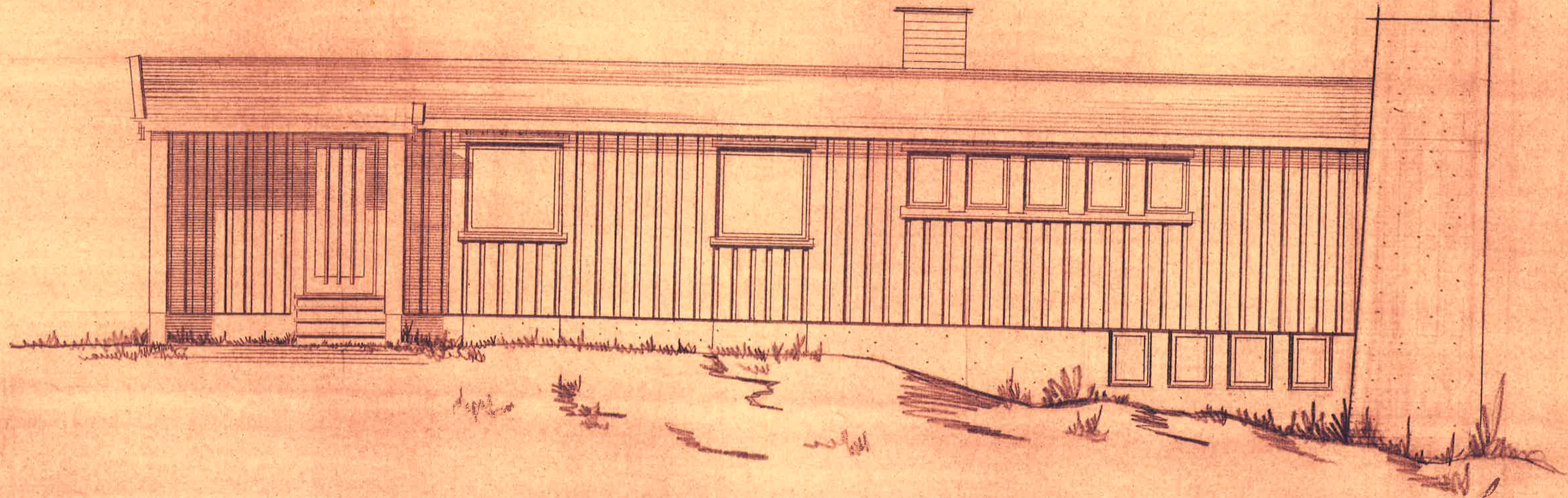
|                  |                |
|------------------|----------------|
| NOME KOMMUNE     |                |
| Ingeniørkontoret |                |
| J.nr. 92/64      | den 14. 6. 64  |
| M.nr. 5022       | Sak nr. B. 12. |



HR. BAKERMESTER WALDENSTRØM.  
FASADE MOT  
MÅL 1:50  
KJELL SØNDERGAARD. ARK. NOTODDEN. T.O.A.



|                  |              |
|------------------|--------------|
| NOME KOMMUNE     |              |
| Ingeniørkontoret |              |
| J.nr. 92/64      | den 17/2-64  |
| M.nr. 503.1      | Sak nr. B.12 |



HR. BAKERMESTER WALDENSTRØM

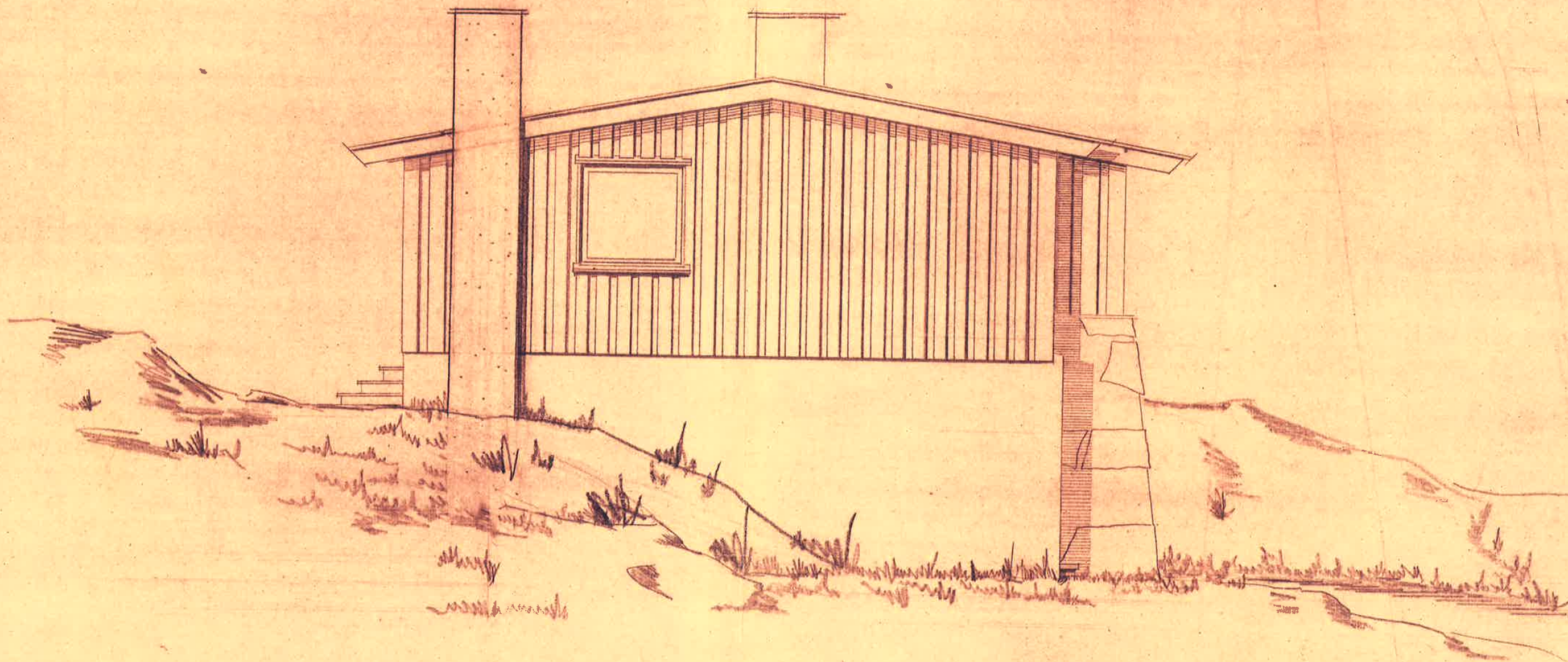
FASADE MOT

M&L 1:50

KJELL SONDERGAARD, ARK. NOTODDEN, T.O.A.



|                  |               |
|------------------|---------------|
| NOME KOMMUNE     |               |
| Ingeniørkontoret |               |
| J.nr. 92/64      | den 17/2-64   |
| M.nr. 503.1      | Sak nr. B.12. |

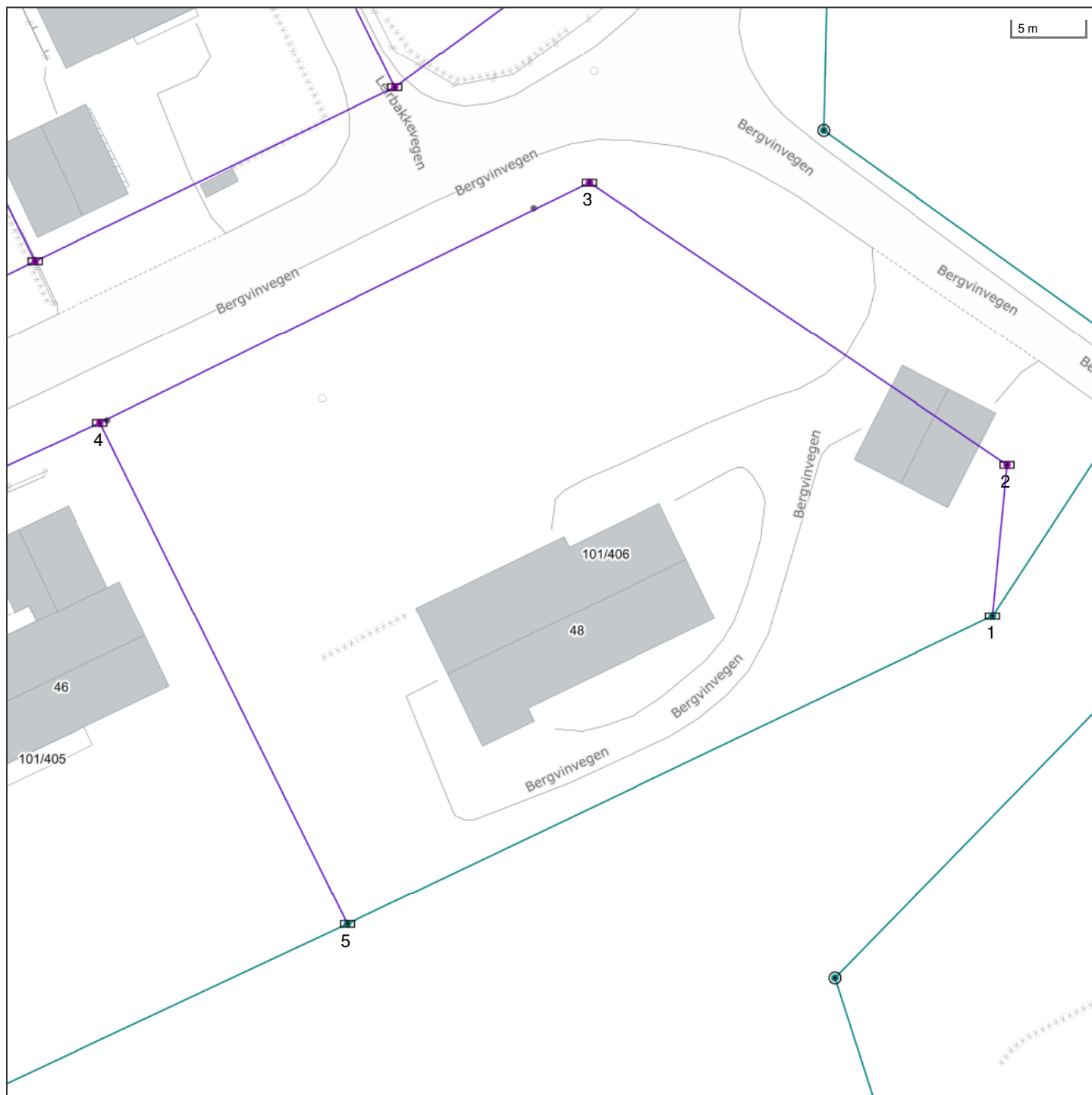


HR. BAKERMESTER WALDENSTRØM.  
FASADE MOT  
M&L 1:50  
KJELL SØNDERGAARD. ARK. NOTODDEN. 1964.





# Eiendomskart for eiendom 4018 - 101/406//



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.

|                               |                                                  |                                |                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                         |            |                       |                 |        |         |                  |        |
|----------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------------|-----------------|--------|---------|------------------|--------|
| Areal                |            | 1 886,90 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                 |        |         |                  |        |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem         |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                 | Nord   | 6573112 | Øst              | 506412 |
| Grensepunkter        |            |                         |            |                       |                 |        |         | Grenselinjer (m) |        |
| #                    | Nord       | Øst                     | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde |         | Radius           |        |
| 1                    | 6573101,05 | 506450,55               | 13 cm      | Jord (JO)             | Rør (54)        | 49,91  |         |                  |        |
| 2                    | 6573111,57 | 506451,55               | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54)        | 10,57  |         |                  |        |
| 3                    | 6573131,19 | 506422,32               | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54)        | 35,20  |         |                  |        |
| 4                    | 6573114,38 | 506388,21               | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54)        | 38,03  |         |                  |        |
| 5                    | 6573079,49 | 506405,54               | 13 cm      | Jord (JO)             | Rør (54)        | 38,96  |         |                  |        |

Henvisning:

J.nr. 57/64

Kart 653/11.

Tekst

## Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>

Ons dag den 15. juli 1964 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Bjervafeltet gr.nr. 101 br.nr. 400 av skyld mark 0,40 i NOME herred. Forretningen er forlangt av Nome kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>2)</sup>

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Kristen O. Kjeldal og Oddvar Hanto, begge Lunde.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:<sup>3)</sup> Begge.

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup>

Av partene: En fant det unødvendig å tilkalle noen av partene eller naboene.

Av naboer:

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. <sup>22</sup>/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

<sup>2)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>3)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av <sup>1</sup>/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.»

<sup>4)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt 1,860 dekar.

2. Grensebeskrivelse <sup>1)</sup> Grensene for tomten er som vist på det vedheftede kartet og på reguleringsplan nr.653/11.

Parsellen skal anvendes til:<sup>2)</sup> Byggetomt.

Skylden for de <sup>n</sup> fraskilte del .....ble bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,38 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

De <sup>n</sup> fraskilte del .....er gitt bruksnavn: <sup>3)</sup>

Tomt nr.11 på Bjervafeltet.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ingeniørkontoret skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

<sup>1)</sup> Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

<sup>2)</sup> Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

<sup>3)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

## Kart

over parsell nr. .... av gr.nr. .... br.nr. ....

..... i .....  
(eiendommens navn)

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går til .....jordstyre.<sup>1)</sup>

*Jordstyrets uttalelse:*

.....  
.....

.....den ..... 19.....

.....  
formann.

.....  
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

*Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:*

.....  
.....  
.....  
.....

.....den ..... 19.....

.....  
formann.

.....  
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. ....b.nr.....



afbr

afbr

afbr

afbr

afbr

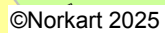
afbr

afbr

afbr



Eiendom: 101/406  
Adresse: Bergvinvegen 48  
Utskriftsdato: 30.06.2025  
Målestokk: 1:2000



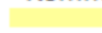
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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.

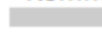
## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

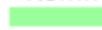
 Boligbebyggelse - nåværende

 Sentrumsformål - nåværende

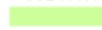
### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

 Veg - nåværende

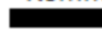
### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

 Friområde - nåværende

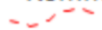
### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*

 LNFR-areal - nåværende

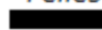
### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

 Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2)*

 Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig



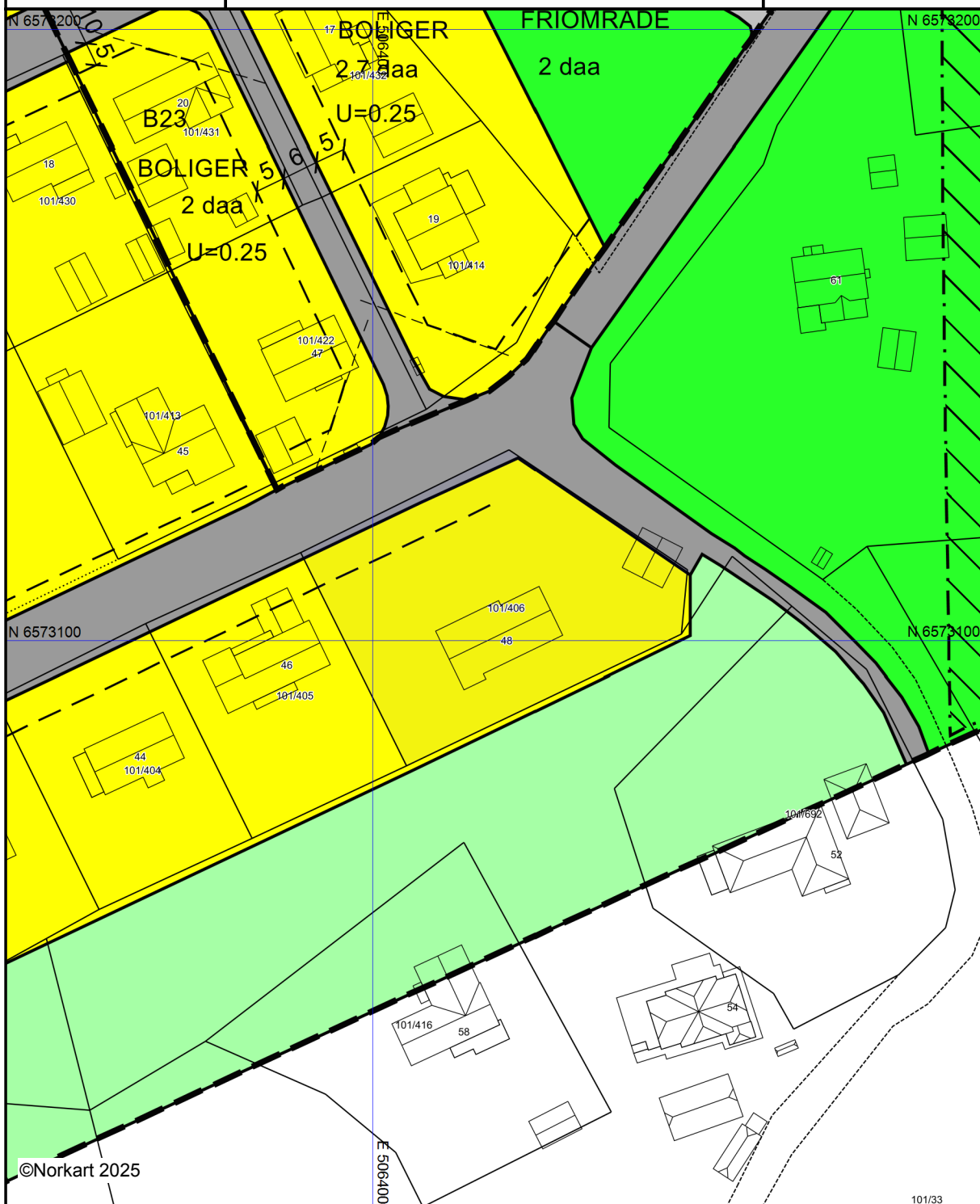
Nome kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 101/406  
Adresse: Bergvinvegen 48  
Utskriftsdato: 30.06.2025  
Målestokk: 1:1000



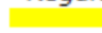
UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

 Område for boliger med tilhørende anlegg

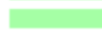
### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

 Kjøreveg

 Gangveg

### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

 Friområder

 Park

### *Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



## § 5

Bygningens høyde er fri, men utnyttelsesgraden (forholdet mellom golvareal i alle etasjer og tomteareal) må ikke overstige 0,8.

## § 6

Strøket er ikke underlagt murtvang.

## § 7

All bebyggelse over en etasjes høyde skal ha flatt tak med innvendig nedløpsrør for takvann. Hvis helhetsinntrykket bevares kan bygningsrådet godkjenne en annen takform.

## B. BOLIGSTRØK

### § 1

Bebyggelsen skal være åpen og villamessig, med våningshus på ikke over to fulle etasjer.

### § 2

Våningshus skal holde seg innenfor de på planen viste byggelinjer. Som vist på reguleringsplanen kan og bør husene plasseres 2,5 m fra nabogrense mot nord og øst, med tilsvarende større avstand fra nabogrense i sør og vest (Konferer bygningslovens § 115). Garasjer kan legges utenfor byggelinjen hvis bygningsrådet finner at det ikke vil være til ulempe for trafikken.

### § 3

Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m, og mønehøyden ikke over 9 m.

### § 4

Butikker, lager, verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådet skjønn er behov for det, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

## **C. FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 1**

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

### **§ 2**

Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Slikt samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

### **§ 3**

Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i en etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såframt det på tilfredstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.

### **§ 4**

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedelingsplan for hele kvartalet, såframt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

### **§ 5**

Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

### **§ 6**

Takoppbygg innenfor bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

## **§ 7**

Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene om dette og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

## **§ 8**

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

## **§ 9**

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

## **§ 10**

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

## **§ 11**

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtektene.

# Bergvinvegen 48

Nabolaget Bjervamoen - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Lunde sentrum            | 10 min     |
| Linje 103, 121, 323      | 0.9 km     |
| Lunde stasjon            | 12 min     |
| Linje F5                 | 1 km       |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 23 min |

## Skoler

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Lunde 10-Årige skole (1-10 kl.) | 21 min |
| 272 elever, 19 klasser          | 1.8 km |
| Nome vgs - avd. Lunde           | 12 min |
| 350 elever, 29 klasser          | 1.1 km |

«Stille rolig, flott utsikt og solrikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

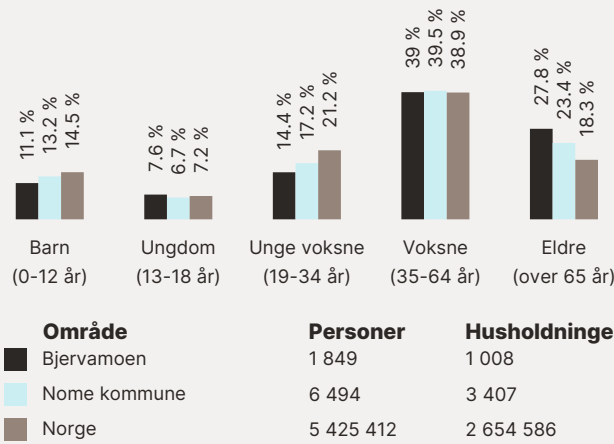


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Skoemyra barnehage (1-5 år)    | 3 min  |
| 35 barn                        | 1.7 km |
| Sluseparken barnehage (1-5 år) | 19 min |
| 55 barn                        | 1.8 km |
| Svenseid barnehage (1-5 år)    | 11 min |
| 19 barn                        | 9.9 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Coop Extra Brugata      | 10 min |
| Post i butikk, PostNord | 0.9 km |
| Kiwi Lunde              | 11 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport



Lunde vgs - sandvolleyballbane  
Sandvolleyball

12 min   
1.1 km



Lunde idrettspark  
Ballspill, basket, fotball, friidrett, s...

16 min   
1.5 km



SKY Fitness Ulefoss

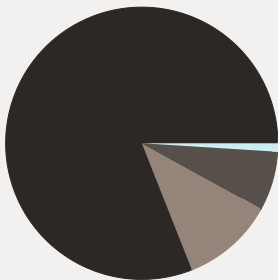
15 min



Sporty24 Bø

16 min

## Boligmasse



81% enebolig  
1% rekkehus  
11% blokk  
7% annet

## Varer/Tjenester



Ulefoss Senteret

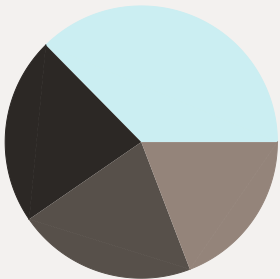
15 min



Vitusapotek Ulefoss

15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
19% 13-15 år  
21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

Bjervamoen

Nome kommune

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |

