

TIL: Nome kommune, teknisk etat
v/Tor Flom

Kopi:

Fra: GrunnTeknikk AS

Dato: 24. november 2015
Dokumentnr: 111911n1
Prosjekt: 111459
Utarbeidet av: Runar Larsen
Kontrollert av: Erik Skredsvig

Ras ved Ajerbakken 3 og 5 i Lunde, Nome **Befaringsnotat, anbefalinger for sikring etter ras**

Sammendrag:

På oppdrag fra Nome kommune teknisk etat er GrunnTeknikk AS engasjert til å foreta befaringsnotat av et ras i skråningene nedenfor Ajerbakken 3 og 5 i Lunde. Videre skal vi utarbeide skissemessige planer for utbedring av rasområdet og sikring av skråningene nedenfor eneboligene.

Raset har først kun vært begrenset til sig i skråningene over tid, men i uke 20 i år ble et overflateras utløst.

Tidligere grunnundersøkelser beskriver at naturlig avsatte løsmasser i området domineres av middels sensitiv og relativ fast siltig leire over morene og fjell.

Som sikringstiltak før sikringsarbeidene påbegynnes, anbefaler vi at raset dekkes med presenninger, og at det kontrolleres at vann ikke tilføres fra rør inn i raset.

Foreliggende notat beskriver rasutviklingen og anbefalinger for sikringstiltak i rasområdet.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	3
2	Befaring	3
3	Topografi og grunnforhold	6
4	Anbefalinger for utbedring.....	7
4.1	Bortledning av vann fra boligområdet.....	8
4.2	Overvåking av deformasjoner på bebyggelsen.....	10
4.3	Utbedring av selve raset.....	10
4.3.1	Anleggsveg	11
4.3.2	Steinjeté	12
4.3.3	Avløpsrenne for slamavskiller.....	12
4.3.4	Grunne drenggrøfter nederst i rasområdet.....	12
5	Kritiske forhold.....	13

VEDLEGG

- 1 Mottatt situasjonsplan med angivelse av ulike drengveger datert 26.10.2015 fra oppdragsgiver

REFERANSER

- [1] Ras Agerbakken, Lunde i Telemark. Befaringsnotat nr. 814398-RIG-NOT-001 datert 26.05.15 utarbeidet av Multiconsult AS

1 Innledning

På oppdrag fra Nome kommune teknisk etat er GrunnTeknikk AS engasjert til å foreta befaring av et ras i skråningene nedenfor Ajerbakken 3 og 5 i Lunde. Videre skal vi utarbeide skissemessige planer for utbedring av rasområdet og sikring av skråningene nedenfor eneboligene.

Raset har først kun vært begrenset til sig i skråningene over tid, men i uke 20 i år ble et overflateras utløst. Multiconsult AS v/Arvid Straumsnes foretok en befaring etter raset og ga geotekniske anbefalinger for utbedring og sikring av rasområdet. Dette ble oppsummert i et teknisk notat nr. 814398-RIG-NOT-001 datert 26.05.15, ref. [1].

Foreliggende notat beskriver rasutviklingen og anbefalinger for sikringstiltak i rasområdet.

2 Befaring

Den 12.11.15 ble det foretatt befaring av rasområdet sammen med oppdragsgiver v/Tom Flom. Da ble det registrert at raset hadde blitt utvidet noe siden raset ble utløst.

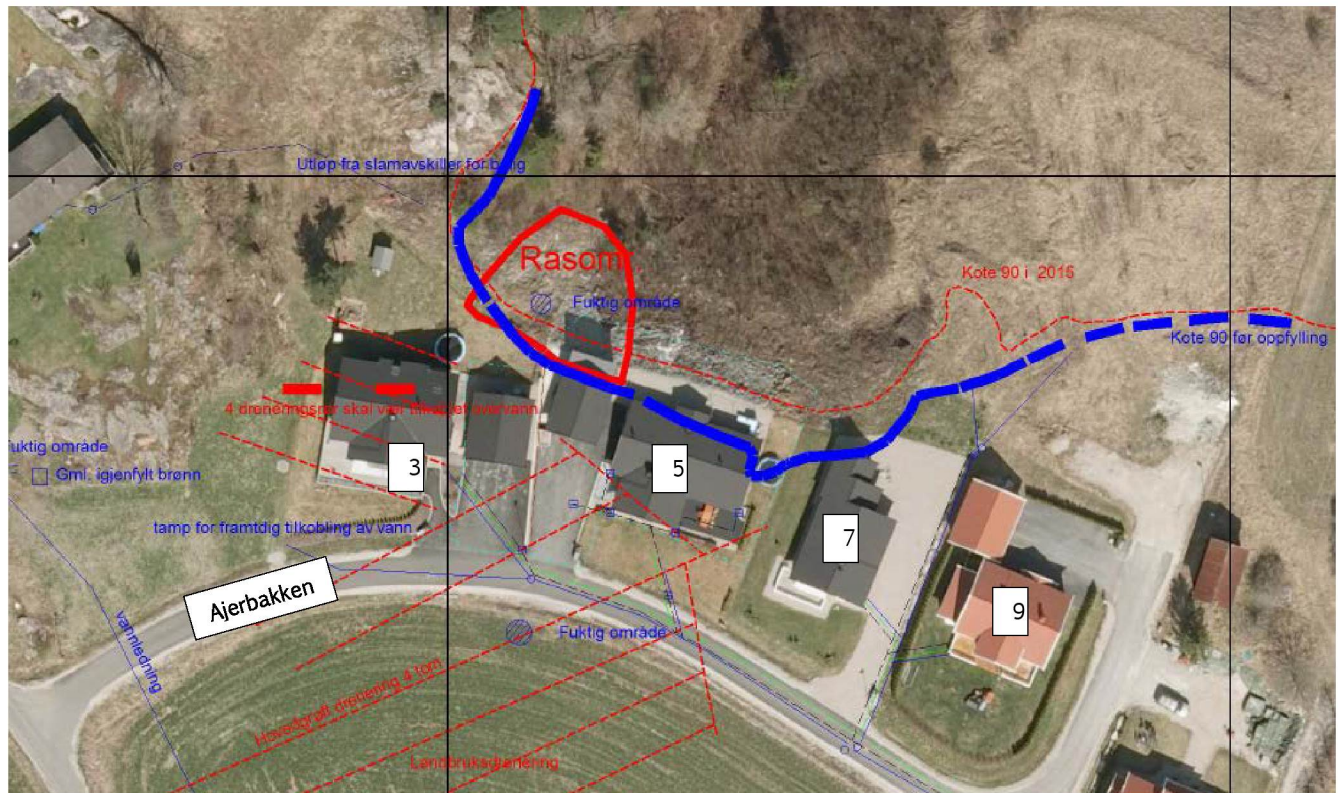
Overflateraset ligger i fronten av et opparbeidet område øverst i en ravinedal og i kanten av et jordbruksområde. Plassering av rasområdet er vist på et flybilde nedenfor hentet fra kommunenes nettsted:



Figur 1: Oversiktsbilde hentet fra kartløsningen til Nome kommune

Vedlegg 1 viser mottatt situasjonsplan med inntegnet plassering av drenerør, avløpsrør, gamle drenerveger og plassering av raset med angivelse av omtrentlig topp skråning, kote 90, i rasområdet. Videre er det også vist kote 90 før utfylling i skråningene.

Utsnitt av vedlegg 1 er vist på figur 2 nedenfor:



Figur 2: Mottatt situasjonsplan i målestokk 1:1000 fra oppdragsgiver

Oversikt over ulike drenerveger for grunnvann/overvann viser at mye vann kan bli drenert i retning mot tomteområdene bak skråningene i rasområdet.

Bilder fra befaringene er vist på figur 3 og 4 på neste side:



Figur 3: Bilde tatt fra øst og viser et oversiktsbilde av rasområdet



Figur 4: Bildet viser rasskråningen sett nederst i rasområdet.

Bildet på neste side viser foten av raset, og der rasmassene har stoppet mot der ravinedalen blir trang og bunnen flater noen ut:



Figur 5: Foten av rasområdet

Under befaringen ble det registrert fritt vann og oppbløtte siltige masser i rasområdet sammen med sprengsteinsmasser. Det så ut som om det var utfyllt mer sprengsteinmasser foran Ajerbakken 5. Videre rant det vann nederst og i nordvestre kant av raset og ved foten av en fjellknaus. Her ligger det avløp for en slamutskiller. Videre rant det vann ut fra foten av rasmassene, dvs. i bunnen av ravinedalen.

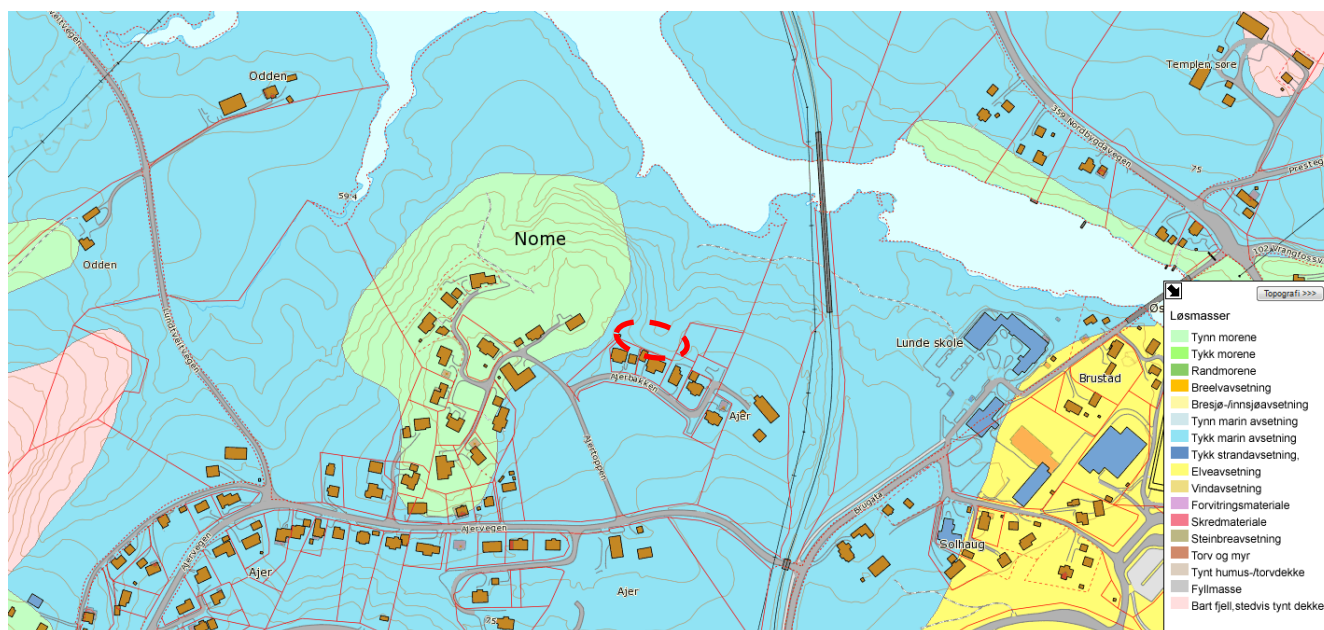
Opprinnelig har ravinedalen mest sannsynlig vært en hoveddrensveg for vann fra jordbruksområdet, og det har vært nødvendig å drenere jorden i retning mot ravinedalen. Under befaringen ble det oppgitt at drensveger ble kuttet under graving for ei grøft langs vegen. Etter denne gravingen ble det dannet et fuktig område som vist på vedlegg 1 og figur 2.

3 Topografi og grunnforhold

Terrenget på det opparbeide boligområdet mellom Ajervegen og rasområdet ligger på ca. kote 90.

I tillegg til opparbeidede plenareal består veger og plasser av relativt tette overflater av asfalt, belegningsstein og betong.

Utsnitt fra kvartærgeologisk kart hentet fra nettstedet til Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) er vist på figur 6 på neste side:



Figur 6: Utsnitt av kvartærgeologisk kart fra www.ngu.no

Kartet indikerer hvilke løsmasser som kan forventes i området. Blå farge viser «Tykk marin avsetning» i selve rasområdet, mens det grenser til et område med lys grønn farge «Tynn morene».

Mottatt notat fra Multiconsult AS, ref. [1], viser at tidligere grunnundersøkelser beskriver at naturlig avsatte løsmasser i området domineres av middels sensitiv og relativ fast siltig leire over morene og fjell.

I vestre kant av rasområdet ligger en fjellkulle som kan sees på bildet på figur 3.

4 Anbefalinger for utbedring

Som sikringstiltak før sikringsarbeidene påbegynnes, anbefaler vi at raset dekkes med presenninger, og at det kontrolleres at vann ikke tilføres fra rør inn i raset.

Notatet fra Multiconsult, ref. [1], viser at rasmassene i hovedsak består av utfylte masser, og at selve bolighusene mest sannsynlig er fundamentert på naturlig avsatte masser. Oppdragsgiver opplyser at bolighusene er fundamentert på plate på mark, dvs. grunn fundamentering.

Det er opparbeidet utearealer med platting og plenareal ved oppfylling på toppen av skråningene ned mot ravedalen. I ref. [1] er det pekt på at årsaken til at ras har blitt utløst er en kombinasjon av at det er fylt ut med for bratt fyllingsskråning direkte på humusholdige masser/torv, og at fyllmassene og massene i skråningen har blitt vannmettet og oppbløtt.

Vårt inntrykk etter befaringen er at vi deler Multiconsults syn knyttet til årsaksforhold og forslag til utbedring/sikring av raset. I tillegg ser vi at det er uheldig at tette overflater av betong uten oppsamling av overflatevann leder vann ut i skråningene og framtidige fyllinger i det bratte ravinelandskapet.

Det er viktig at rasmassene får ligge mest mulig i ro og ikke blir utsatt for trafikk fra tyngre kjøretøyer. Omrøring og tilleggsbelastning av rasmassene kan utløse nye ras og utsette bebyggelsen

for store deformasjoner og skader. Rasmassene fungerer i dag som en stabiliserende motfylling for de bratte skråningene nedenfor boligområdet.

Under befaringen ble det registrert mye vann i rasmassene. Sikring av dette overflateraset handler derfor i stor grad om å etablere stabil fot av drenerende masser, redusere vanninnholdet i rasmassene ved drenerende grøfter og ikke minst redusere tilførsel av vann inn i rasområdet. Takvann og overflatevann må derfor fanges opp før det når skråningene og ledes til kommunalt nett sør for bebyggelsen.

Lede vann bort fra rasområdet og redusere tilførsel av vann til boligområdet vil være viktig for å sikre lav grunnvannstand og ivareta stabilitetsforholdene selv under sterk og vedvarende nedbør over lange perioder.

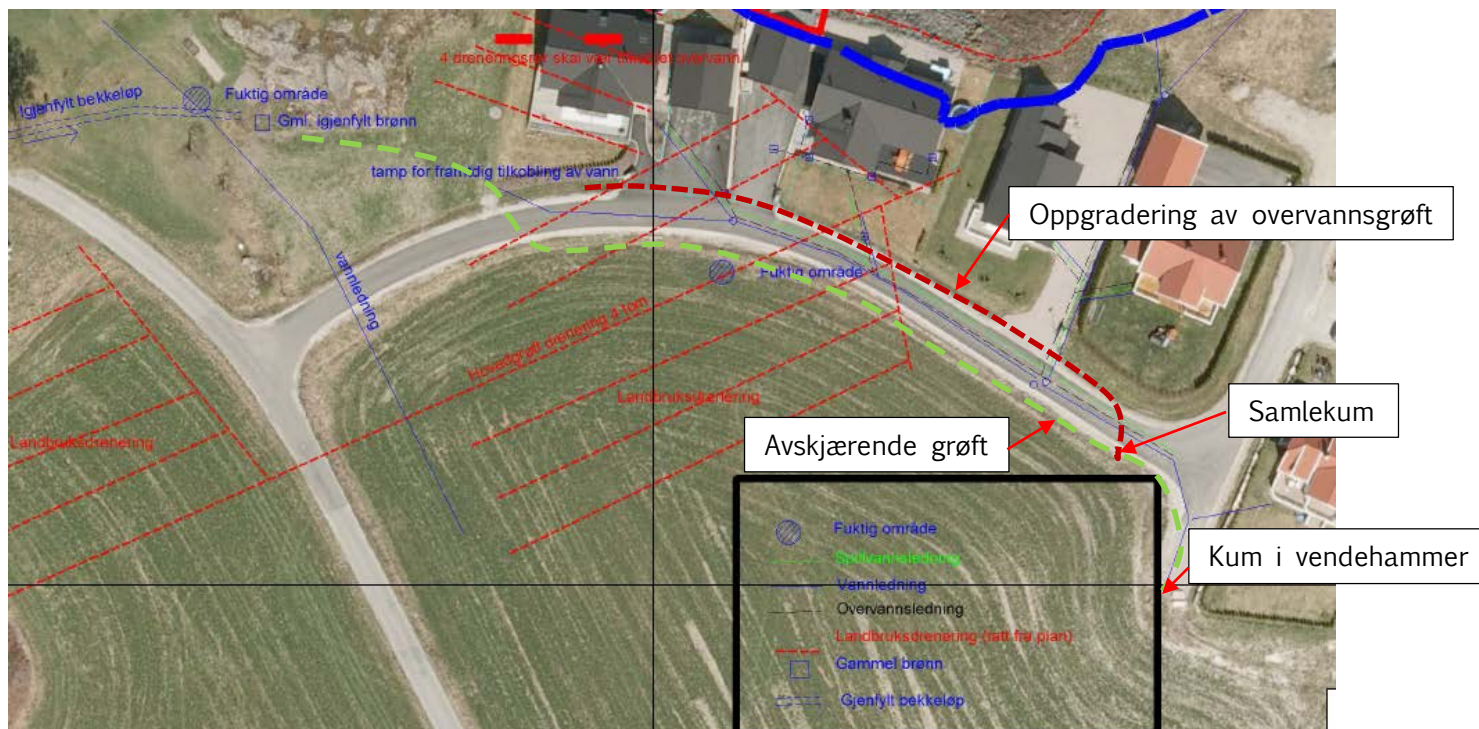
Videre anbefaler vi at det så snart som råd iverksettes et program for å overvåke eventuelle deformasjoner på eneboligene.

I det etterfølgende har vi beskrevet ulike tiltak for å utbedre og overvåke stabilitetsforholdene i boligområdet. Anbefalt rekkefølge for å iverksette tiltak og forbedre stabilitetsforholdene i området følger den etterfølgende kapittelinnstillingen.

4.1 Bortledning av vann fra boligområdet

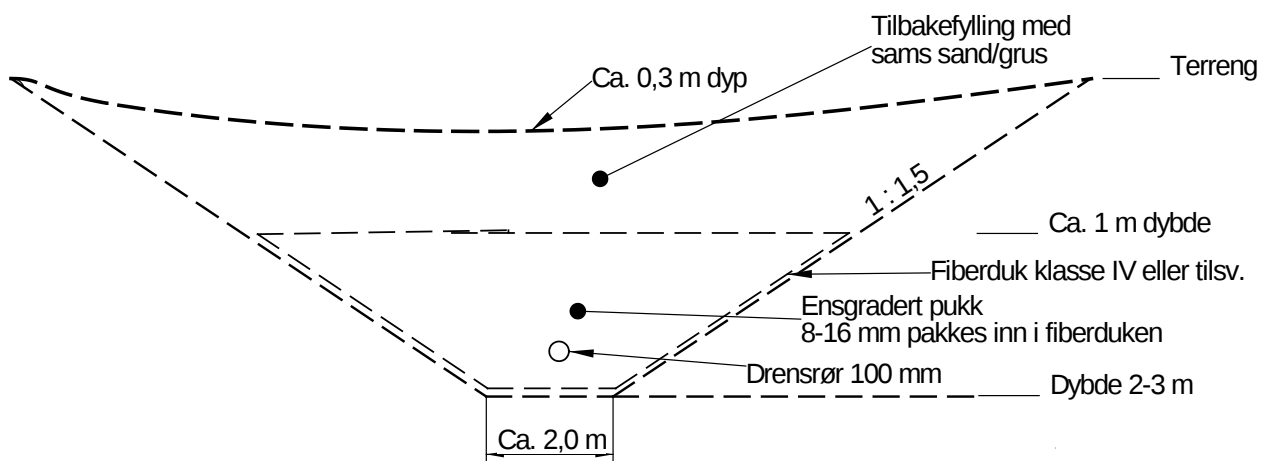
Vedlegg 1 og figur 1 viser kjente og mindre kjente drensveger og tilførsel av vann til rasområdet. Det er oppgitt at nybyggene er fundamentert på stabil grunn av naturlige avsatte masser, silt/leire. Mest sannsynlig er det lagt ut fiberduk og drenerende masser av eksempelvis pukk under byggene og som omfylling omkring drenering.

Stort tilsig av vann mot byggene vil medføre at drensmasser omkring og under byggene vil fungere som sluk og mate vann ut i skråningene. Det er derfor viktig å få oversikt over hvorledes vann fra bebyggelsen ledes bort fra bebyggelsen for å fange opp vannet og lede dette til kommunalt nett. Viktige tiltak for å hindre tilførsel av vann til boligområdet er vist på figur 7 på neste side:



Figur 7: Tiltak for å redusere vanntilførsel til boligtomtene

Den avskjærende grøfta skal fange opp vann fra den igjenfylte bekken og brønnen oppstrøms og lengst vest inntil det blottlagte fjellet her. I tillegg skal grøfta avskjære jordbruksdreneringen og fange opp vann fra naturlige drensveger. Grøfta skal lede vannet til en overvannskum lengst i sørøst på vendehammeren som vist. Et anbefalt tverrsnitt for grøfta er vist på figur 8 nedenfor:



Figur 8: Anbefalt avskjærende grøft

Grøfta bør lages så dyp at vann fra de ulike drensvegene fanges opp. Innledende gravearbeider vil avdekke behov for gravedybde, 2-3 m kan være aktuell grøftedybde. Grøftedybden i sørvestre ende må tilpasses høyde på kummen der grøfta ender på vendehammeren.

Når grøfta krysser gjennom tidligere dreinsveger/rør, bør rørene stikkes gjennom fiberduken til utløp i pukkstrengen omkring dreinsrøret i grøfta. Det bør vurderes om det i tillegg skal legges et tett rør med diametere anslagsvis 160 mm for å koble til avkuttete eksisterende rør for å lede vann effektivt til kummen i sørøst på vendehammeren.

Langs nordre kant av Ajerbakken er det etablert ei grunn grøft for overflatevann med stikkrenner for kryssing av innkjørsler til de enkelte eneboliger. Denne grøfta bør oppgraderes og få utløp i ei stikkrenne til en samlelum i den nye avskjærende grøfta som vist på figur 7. I hver innkjørsel bør det etableres en markert kant/rygg for å sikre at overflatevann ledes i grøfta og ikke renner inn i innkjørslene og videre til bebyggelsen og rasområdet.

Avløpsrør, som må legges med fall mot nord og til rasområdet, forlenges med tette rør gjennom rasområdet og til utløp i erosjonssikker sone nedenfor sikringstiltakene.

4.2 Overvåking av deformasjoner på bebyggelsen

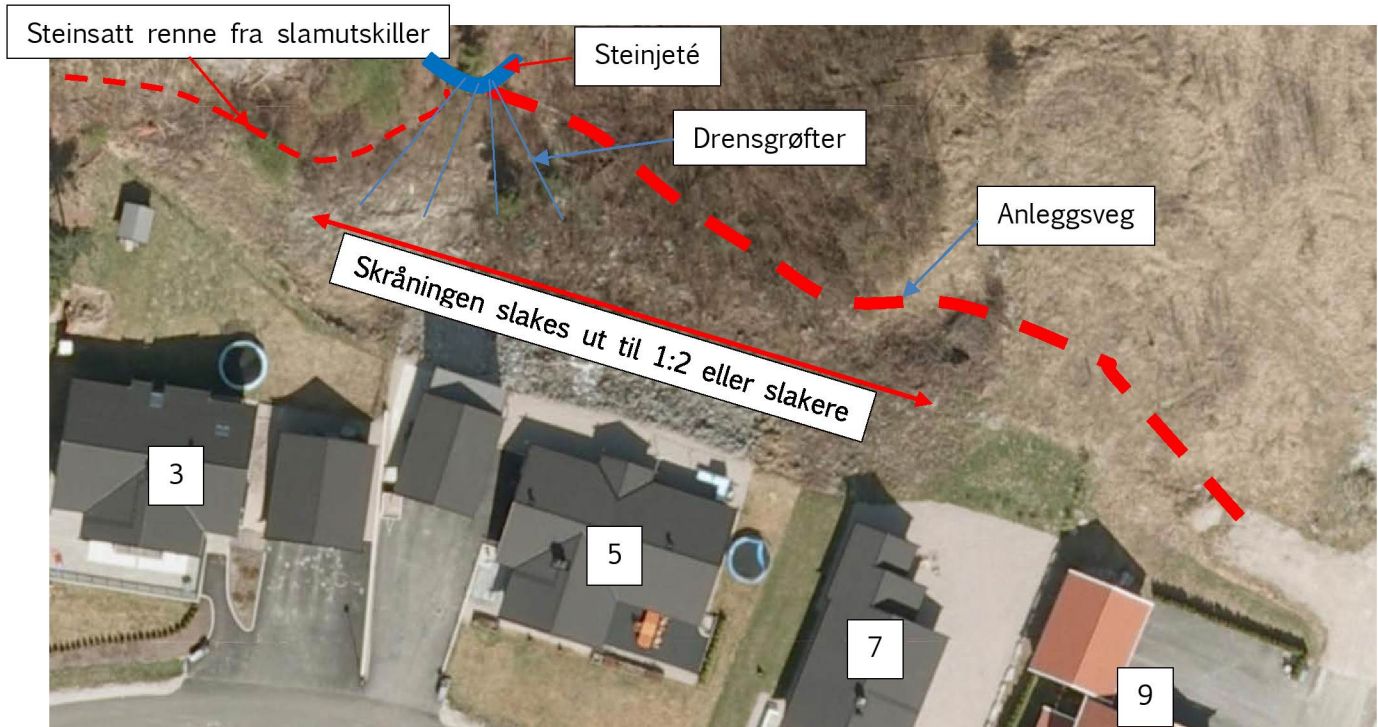
Vi anbefaler at det installeres målebolter på grunnmurer i alle 4 hjørner på all bebyggelse i Ajerbakken 3, 5, 7 og 9. Målepunktene måles inn i både plan og høyde med presisjonsutstyr. Måleprogrammet bør omfatte måling minst én måleomgang pr. måned og til minst 3 måneder etter at raset har blitt utbedret.

4.3 Utbedring av selve raset

Rasområdet bør måles inn i både plan og profil som underlag for mengder og planlegging av tiltakene i detalj. Etter at måle- og planleggingsarbeidene er gjennomført, kan utbedringsarbeidene påbegynnes etter følgende rekkefølge:

1. Etablering av anleggsveg til bunnen av ravinedalen og noe nedenfor rasmassene.
2. Oppbygging av en steinjeté som støtte for rasmassene og videre arbeider.
3. Oppgradere avløpsrenne for slamavskiller.
4. Etablering av grunne renner, inntil ca. 0,5 m dype dreinsgrøfter, fra nedre kant av raset og i vifteform så langt gravemaskinen rekker fra steinjetéen uten å trafikkere rasmassene i rasområdet.
5. Deretter dekkes rasområdet til med ca. 20 cm lag av velgraderte sand/grus som strøs over hele rasområdet og skråningene for øvrig. Arbeidene starter nederst mot steinjetéen og tilpasses mot foten av rasmassene som gjerne kan avgraves noe og tilpasses med sand-/grusmassene. Sand-/grusmassene kan legges oppstrøms mot en fiberduk på steinjetéen for å hindre sammenblanding av masser. Dette tilpasses slik at det dannes jevnt fall nederst i raset. Sand-/grusmassene må legges ut skånsomt; gravemaskin med lang arm, fra transportbånd eller tobb fra ei mindre mobilkran fore å unngå trafikkering av rasområdet med tungt utstyr.
6. Sand-/grusmassene legges ut som en liten støttekile på toppen av raset og mot den øverste bratte raskanten.
7. På sand-/grusmassene i rasområdet legges lette masser av eksempelvis lettklinker (løs leca) med fraksjon 0-32 mm. De lette massene legges ut tilsvarende som sand-/grusmassene. Formen på endelig fylling formes ved utlegging av de lette massene med helning 1:2 eller slakere. Massene benyttes for å tilpasse utearealet foran bebyggelsen og bl.a. sikre garasjebygget på nr. 5.
8. På de lette massene legges et velgradert kultlag, 0-120 mm, inntil 20 cm tykt. Alternativt kan det vurderes å legge fiberduk over de lette fyllmassene som underlag for et tynt vekstlag.
9. Hele skråningen foran boligområdet må tilpasses slik at helningen blir 1:2 eller slakere.

I det videre har vi utdypet enkelte tiltak og beskrevet dette skissemessig på figur 9 på neste side:



Figur 9: Skissemessig plassering av tiltak

Gravearbeidene skal generelt utføres med plant skjær, og trafikkering av tyngre maskiner i rasområdet frarådes.

4.3.1 Anleggsveg

En anleggsveg bør etableres øst for raset fra vendehammeren like nordøst for nr. 9, som vist på figur 9, ned til noe nedenfor foten av rasmassene der bunnen av ravedalen flater noe ut.

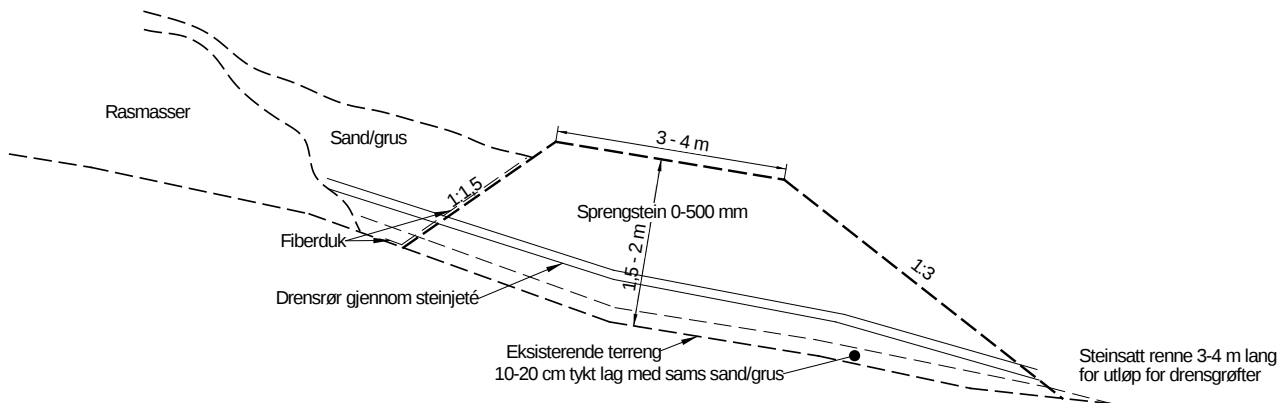
Torv og humusholdige masser fjernes sammen med avhogd kratt og mindre trær fra anleggsområdet. Dette gjennomføres seksjonsvis og i takt med etablering av anleggsvegen. Størrelsen på seksjonen tilpasses graveutstyret. De organiske materialene transporteres til et stabilt deponi utenfor boligområdet.

På utgravde flater av reine og uforstyrrede mineralske masser legges fiberduk som masseseparasjonssperre. På fiberduken og i selve linja og som underlag for selve anleggsvegen legges geonett og et lag med velgradert pukk/kult som er tilpasset valgt geonett. Dette for å oppnå optimal forkilingseffekt mellom geonettet og det nederste fyllingslaget i overbygningen for anleggsvegen. Ellers kan vegoverbygningen for anleggsvegen bestå av velgradert sprengstein, eksempelvis 0 – 500 mm, ca. 0,8 m tykt.

I skråningene foran og nedenfor nr. 7 trekkes fiberduken opp i skråningene/skjæringene etter at torv/humusholdige masser er fjernet. På fiberduken legges maskinkult 0-120 mm med helning 1:1,5 eller slakere som støttefylling. Anleggsvegen bli da etablert i et stabilt steinsatt traub.

4.3.2 Steinjeté

Nedenfor raset fjernes torv og humusholdige masser der det etableres en steinjeté på tvers av ravinedalen som støtte for rasmassene. Steinjetéen etableres som en «fyllingsdam» med konveks form i retning oppstrøms mot rasmassene slik at den «spenner» mot sidene på ravinedalen. Et lengdesnitt er skissemessig vist av steinjetéen på figur 10:

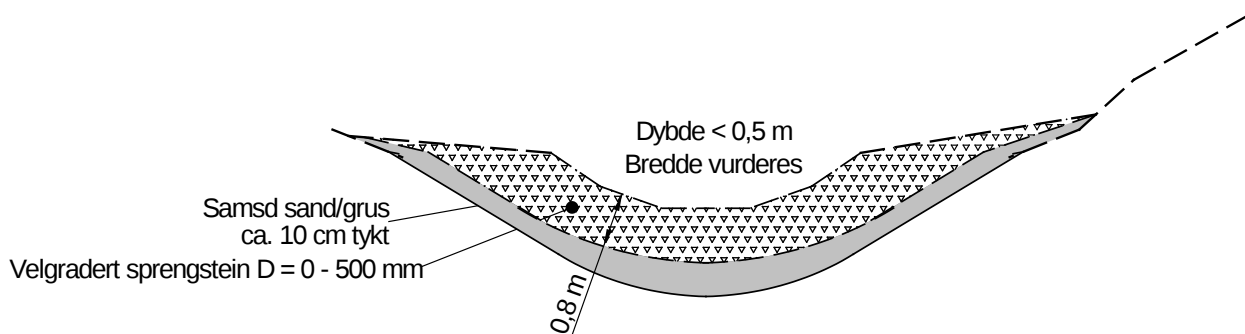


Figur 10: Prinsipp for oppbygging av steinjeté

4.3.3 Avløpsrenne for slamavskiller

Plassering av avløpsrenna for slamavskiller er skissemessig vist på figur 9 og i vedlegg 1.

Avløpsrenna bør steinsettes for å etablere et erosjonssikkert løp. Renne lages i kanten og forbi steinjetéen med utløp i den steinsatte renna nedenfor steinjetéen. Renne kan lages som vist på figur 11 nedenfor:



Figur 11: Eksempel på steinsatt renne

4.3.4 Grunne dreneringsgrøfter nederst i rasområdet

Fra steinjetéen etableres grunne renner oppover i rasmassene i vifteform som vist på figur 9. Grøftene graves ut én og én og gravemassene fjernes i takt med gravearbeidene. Hver grøft avsluttes før neste påbegynnes. Anslagsvis graves grøftene med ca. 0,5 m dybde og så lange som graveutstyret tillater uten å trafikkere rasområdet. I grøftene legges fiberduk og et pukklag i bunnen på ca. 10 cm tykkelse. Deretter legges drenerør, Ø100 mm som tettes i øvre ende. Ensgradert puk, eksempelvis 8-

16 mm, legges omkring rørene, og pukkstrengen pakkes inn i fiberduken for å hindre innvasking av finkornige masser fra rasmassene.

Drensgrøftene skal etableres og graves forsiktig gjennom steinjetéen til utløp i erosjonssikker sone nedenfor jetéen.

5 Kritiske forhold

Vår oppgave har vært å sikre området mot overflateras etter det grunne raset som ble utløst våren 2015.

Det er svært viktig å lede overvann/grunnvann fra naturlige områder, bebygde arealer og tidligere og eksisterende ledningsnett bort fra boligområdet da dette trolig er hovedårsaken til raset.

Som støtte til videre planlegging og mengdeoppsett må rasområdet måles inn og profileres. Videre må anleggsvegen stikkes ut i terrenget sammen med plassering av steinjetéen/støttefyllinga nedenfor rasområdet.

Krav til endelig helning på fyllingsskråningene fra boligtomtene skal være 1:2 eller slakere. Dette må kontrolleres etter oppmåling.

Det anbefales et oppstartsmøte med aktuell graveentreprennør for gjennomgang av viktige punkter og framdrift, samt kontrollpunkter. Kontrollpunkter skal dokumenteres i entreprenørens sjekklister.

Installering av målebolter for kontroll av deformasjoner på bebyggelsen bør igangsettes så snart som råd. Målepunktene måles jevnlig gjennom hele anleggsfasen og minst 3 måneder etter at arbeidene er slutført.

Områdestabiliteten er ikke kontrollert. Dokumentasjon av områdestabilitet og dype skjærflater som vil gå i grunnen under bebyggelsen med utløp i ravinedalen nedenfor vil kreve stabilitetsberegninger basert på grunnundersøkelser på stedet.

Dersom oppmåling av raset avdekker forhold som ikke er dekket ved vår beskrivelse, skal endringer og eventuell bruk av tiltak/metoder og materialer vurderes av geoteknisk sakkyndig.

Kontrollside

Dokument	
Dokumenttittel: Ras ved Ajerbakken 3 og 5 i Lunde, Nome, Befaringsnotat, anbefalinger for sikring etter ras	Dokument nr: 111911n1
Oppdragsgiver: Nome kommune, teknisk etat	Dato: 24. november 2015
Emne/Tema: Utbedringer etter ras	

Sted		
Land og fylke: Norge og Telemark	Kommune: Nome	
Sted: Ajerbakken i Lunde		
UTM sone:	Nord:	Øst:

Kvalitetssikring/dokumentkontroll					
Rev	Kontroll	Egenkontroll av		Sidemannskontrav	
		dato	sign	dato	sign
	Oppsett av dokument/maler	24.11.15	Rula	24.11.15	Eskr
	Korrekt oppdragsnavn og emne	24.11.15	Rula	24.11.15	Eskr
	Korrekt oppdragsinformasjon	24.11.15	Rula	24.11.15	Eskr
	Distribusjon av dokument	24.11.15	Rula	24.11.15	Eskr
	Laget av, kontrollert av og dato	24.11.15	Rula	24.11.15	Eskr
	Faglig innhold	24.11.15	Rula	24.11.15	Eskr

Godkjenning for utsendelse	
Dato: 24.11.15	Sign.: 

Ansvarlig søker: Asplan Viak Sør AS Industritunet Dyrmyrgata 35 3616 KONGSBERG		Tiltakshaver: Jan Einar Stavnhaugen Ajerkbakken 5 3825 Lunde	
Eiendom / adresse: Ajerkbakken 5 3825 Lunde		Gnr: 88	Bnr: 55
		Fnr.	Seksjonsnr:
Kartblad	Sentralpunkt X	Sentralpunkt Y	BRA (nybygg/tilbygg) m ²
BU031-1-43	145621	40461	
Tiltakets/byggets art: Bolig og garasje			
Vedtak fattet av: Teknisk sjef		Vedtak dato: 20.04.2005	Saksnr: 067/05

Vår ref.
04/1981-15 GBNR-88/55 TEPE

Deres ref.

Dato:
07.11.2005

Midlertidig brukstillatelse

Med bakgrunn i gjennomført kontroll finner kommunen at tiltaket har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Det gis derfor midlertidig brukstillatelse for:

(X) hele bygget/tiltaket

(...) følgende del av bygget/tiltaket:

Ferdigattest må begjæres når følgende gjenstående arbeider er utført, eller følgende øvrige betingelser er imøtekommet:	Må utføres innen (dato):
Utomhusarbeider	01.06.06

Sted: Ulefoss	Dato: 07.11.2005	Stempel / underskrift: Bjørn Erik Lona – avd.sjef Arealforvaltning
------------------	---------------------	---

Kopi til:

Midt-Telemark likningskontor og folkeregister
Eiendomsskattekontoret
Ruth Pershaug

Bøgata 11 3800 Bø i Telemark
Kommunalteknisk avd.

Egenerklæring

Ajerbakken 5, 3825 LUNDE

23 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ajerbakken 5

Postadresse

Ajerbakken 5

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?

2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Sinde den ble bygget år 2005

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93742374

Informasjon om selger

Selger

Finsrud, May Brith

Selger

Stavnhaugen, Jan Einar

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye fliser på gulv og vegg, ny baderomsinnredning

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Con-Form Tøcksfors AB

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

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



8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt ned nytt sanfang i gårdsplassen

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Simen Høgstad Maskinentreprenør AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Serviceav ventilasjon og varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ingeniør Service AS og Bø Installasjon AS og

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ja litt svartsopp på loftet. Dette er blitt vasket bort

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler ferdigattest grunnet utglidning av skråning bak vår garasje og på naboeiendom i 2015.

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

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 95488074

Egenerklæringsskjema

Name
Finsrud, May Brith

Date
2025-10-23

Identification

 Finsrud, May Brith

Name
Stavnhaugen, Jan Einar

Date
2025-10-23

Identification

 Stavnhaugen, Jan Einar



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

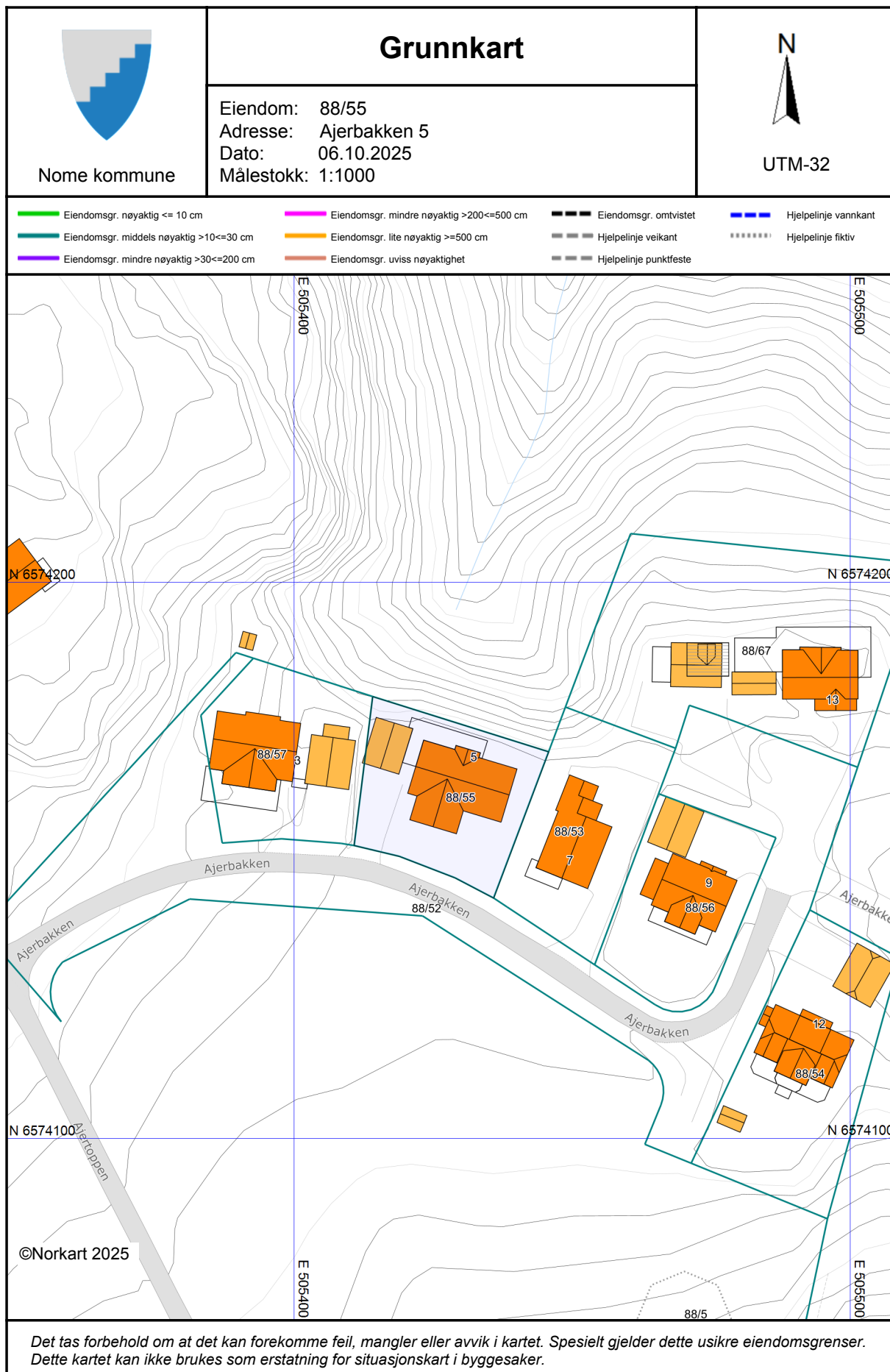
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Finsrud, May Brith
Stavnhaugen, Jan Einar

23/10-2025
22:42:53
23/10-2025
22:48:21

BANKID
BANKID





Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/55
Adresse: Ajerbakken 5
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

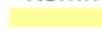


©Norkart 2025

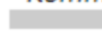
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

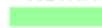
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

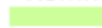
 Veg - nåværende

 Bane - nåværende

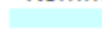
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

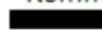
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

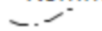
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

 Bestemmelseområde

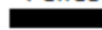
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Båndlegginggrense

 Bestemmelsegrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Jernbane - nåværende

 Jernbane bro - nåværende

Ajerkbakken 5

Nabolaget Bjervamoen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Østerå bru	11 min	0.9 km
Linje 121, 323		
Lunde stasjon	13 min	1.1 km
Linje F5		
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 24 min	

Skoler

Lunde 10-Årige skole (1-10 kl.)	7 min	0.6 km
272 elever, 19 klasser		
Nome vgs - avd. Lunde	13 min	1.1 km
350 elever, 29 klasser		

«Stille rolig, flott utsikt og solrikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

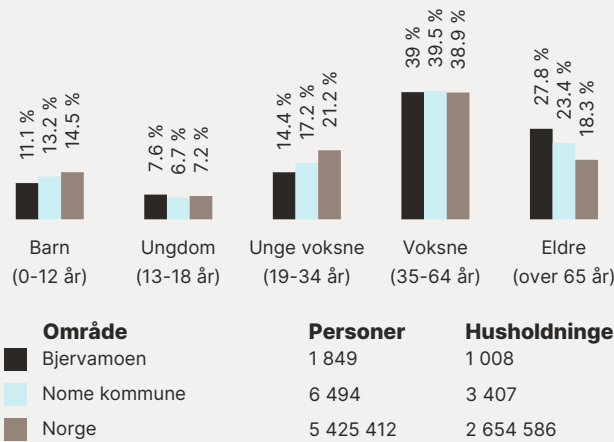


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sluseparken barnehage (1-5 år)	20 min	1.8 km
55 barn		
Skoemyra barnehage (1-5 år)	4 min	2.1 km
35 barn		
Svenseid barnehage (1-5 år)	9 min	8.9 km
19 barn		

Dagligvare

Kiwi Lunde	11 min	
Coop Extra Brugata	13 min	1.1 km
Post i butikk, PostNord		

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

6 min  0.5 km
- 

Lundehallen
Aktivitetshall

10 min  0.9 km
- 

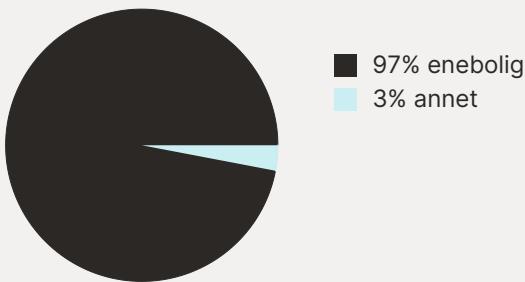
SKY Fitness Ulefoss

15 min 
- 

Sporty24 Bø

15 min 

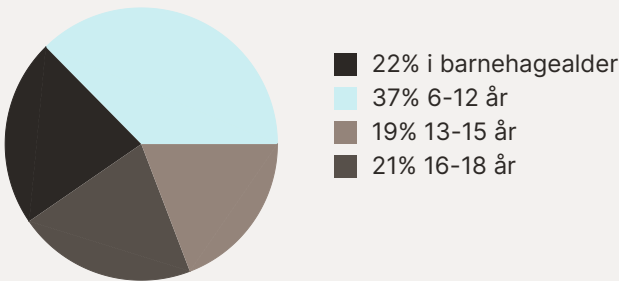
Boligmasse



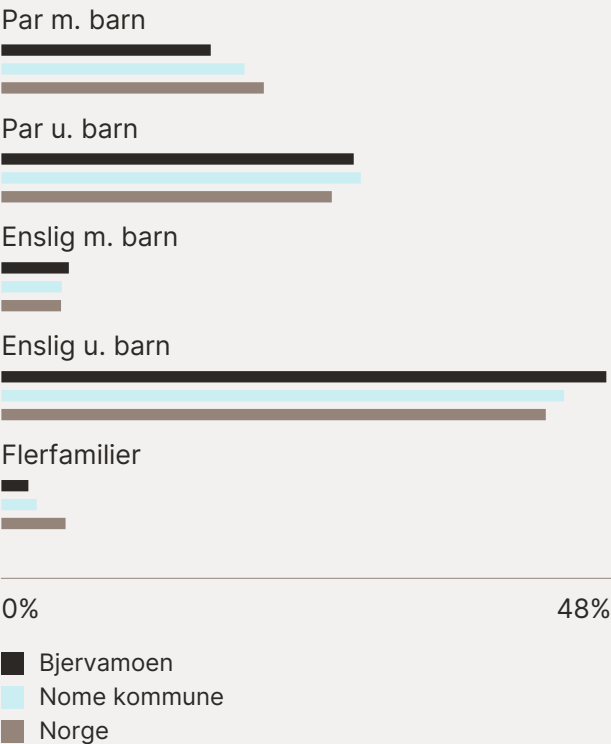
Varer/Tjenester

-  Ulefoss Senteret 15 min 
-  Vitusapotek Ulefoss 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

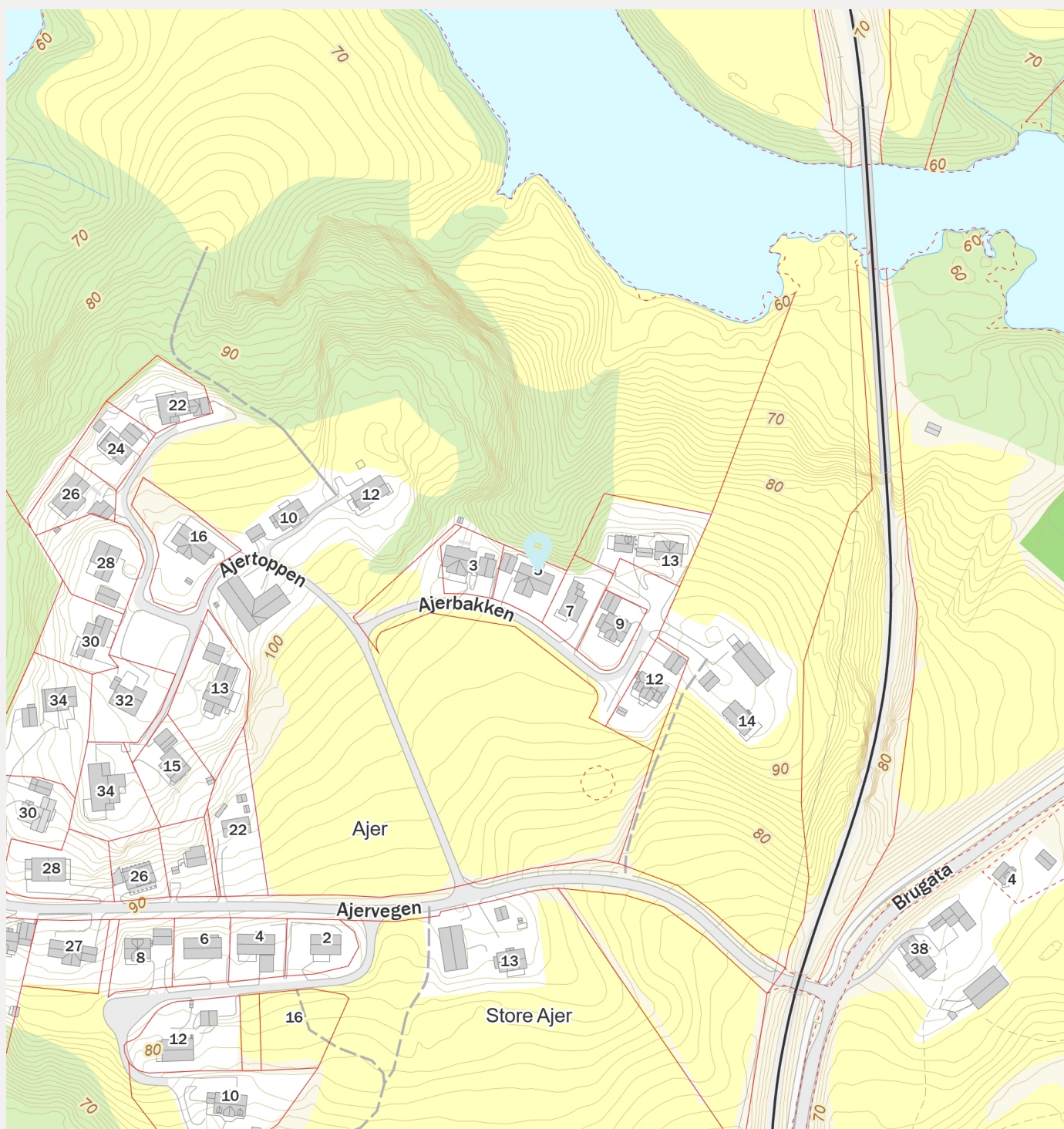


Familiesammensetning



Sivilstand

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





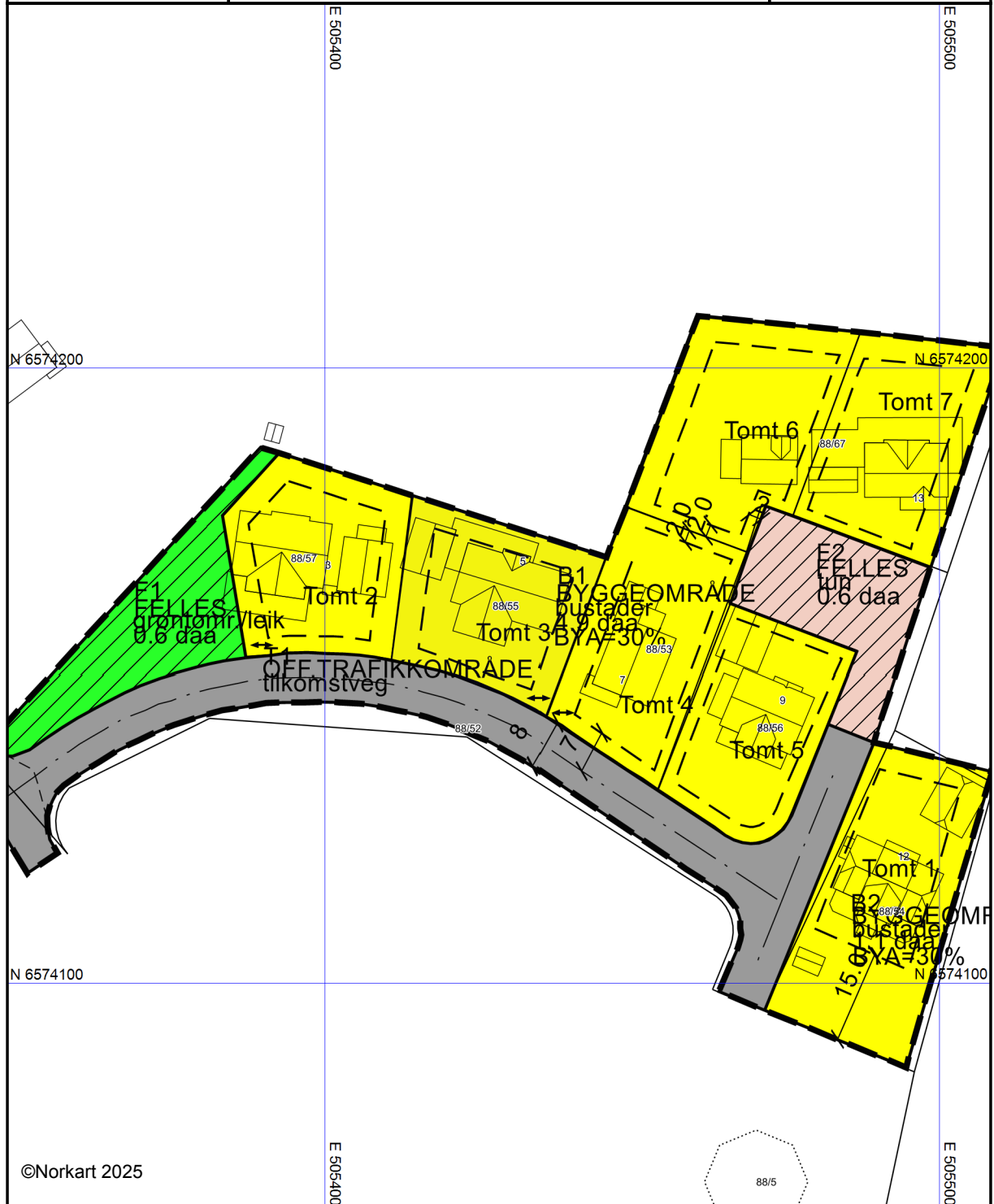
Nome kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/55
Adresse: Ajerbakken 5
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles lekeareal for barn

 Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ajerkbakken 5
3825 LUNDE
Gnr./Bnr.: 88/55
Nome kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 142 m²
Garasje
Bruksareal: 35 m²

Totalt bruksareal (BRA): 177 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

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	24.10.2025
Referansenummer	15076308
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0139
Hjemmelshaver/selger	May Brith Finsrud
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Jan Einar Stavnhaugen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	26.11.2025 14:35

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ajerkbakken 5
Postnummer/sted	3825 LUNDE
Kommune	4018 - Nome
Gnr./Bnr.:	88/55
Tomt	Eiet tomt: 798 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2005		
Garasje	2005		

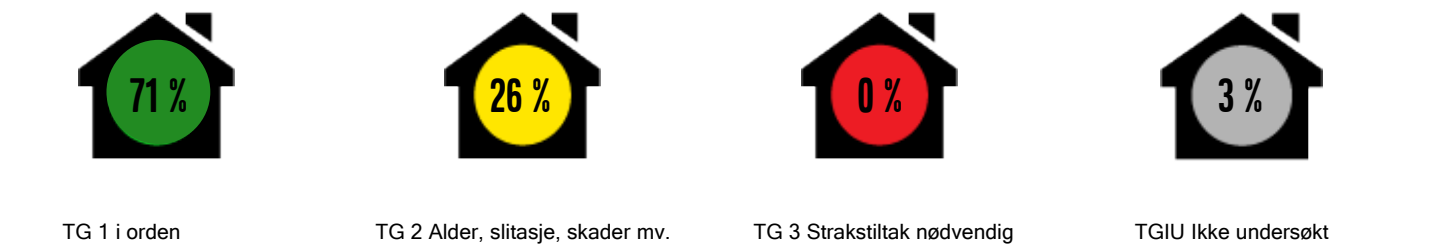
Byggemåte

Frittliggende enebolig beliggende i Lunde i Nome kommune. Tilnærmet flat tomt opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, plattinger, plenarealer og diverse beplantning. Skrånende tomt mot nord.

Boligen er oppført med grunnmur av ringmurselementer og mur-/betongkonstruksjon og støpt plate på mark. Yttervegger i tre- og betongkonstruksjon med utvendig liggende trekledning og malt betong. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Luft-til-vann varmepumpe til vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Enebolig på ett plan inneholder følgende:
Entre, fire soverom, bad, gang, vaskerom, toalettrom, stue, tv-stue og kjøkken. Utgang fra stue til sørøstvendt platting på ca. 42 m2. Utgang fra kjøkken til sørvestvendt platting på ca. 17 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Innredning	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
Øvrige rom		Ventilasjon	10	
		Innerdører	10	
		Annet	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater gulv	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	12	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Annet	13	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Alder	14	
Frittstående byggverk		Annet	15	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)		Annet	15	

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

Rommene 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 (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	142			142	59
	Entre, fire soverom, bad, gang, vaskerom, toalettrom, stue, tv- stue og kjøkken.				To plattinger. 17 m2 og 42 m2.
SUM	142			142	59
Total bruksareal: 142 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		35		35	
SUM		35		35	
Total bruksareal: 35 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at deler av takutstikk på garasje på hjørnet mot sørvest synes å gå over tomtegrense mot nabo, jf. karter på "norges eiendommer" og plankart. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Boligen inneholder 142 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Oppgradert med nye fliser og innredning i 2012. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Heldekkende dobbeltservant med ett-greps armaturer. Speilskap og stikkontakt på vegg over servanter. Dusj på gulv i hjørnet med dusjfront. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Badekar med veggmontert armatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen mulighet til å nå sluket før det vil renne ut av dør. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Dørens plassering nær badekarets våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon og at vannsøl kan renne ut av dør. Døren bør skjermes.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det blir liggende noe vann igjen på fliser. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking med fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument uten at det er oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulv og vegger med fliser. Himling med malt flate. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Innredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Avløpsrør av plast fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 35,6 %, temperatur 26,4 grader C og duggpunkt 10,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte ved dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Eventuelt tettesjikt/slukmansjett ikke synlig i sluk og ikke klemt med klemring og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Oppgradert med ny platetopp i 2024 og oppvaskmaskin i 2020. Profilerte fronter. Benkeplater av naturstein. Nedfelt oppvaskum med ett-greps blandebatteri. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Nisje til frittstående amerikansk kjøleskap. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Innebygd ventilator. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår. Gulvflater belagt med fliser. Vegger med tapet. Himling med malte flater. Downlights.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet	
		Vannrør	Det anbefales montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser og sprekker i flisfuger ved balkongdør. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Utbedring bør vurderes.
		Informasjon	Komfyrvakt anbefales etablert.
	TG 2	Innredning	Innredning har slitasjer. Tiltak anbefales.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger med malt panel. Himling med malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte ved dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Det kan likevel være tilfelle at innebygget sistene har sealingbag som gjør at det oppfyller forskriftskravene. For å verifisere dette må teknisk dokumentasjon for den aktuelle sistenen innhentes.

Øvrige rom

Gulvflater med parkett, teppe og fliser. Vegger med malte flater. Himlinger med malte flater. Downlights. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte ved dører er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommene når dørene er lukket. Tilluftsspalter bør etableres.
	Innerdører	Enkelte innerdører har slitasjer og kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales.
	Annet	Stedvis manglende gulvlister. Glipe under gulvlister i gang skyldes at gulvlisten ikke er senket etter fjerning av parkett og etablering av teppe. Glipe og fuktskade i parkett i soverom ved entre. Ukjent årsaksammenheng. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsstidspunktet. Tiltak anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med tilkomst via luke i vegg utvendig mot garasje.

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	---

	TG 2 Overflater gulv	Fuktskjolder på gulv ved ventilasjonsanlegg. Ukjent årsaksammenheng. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	----------------------	--

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i stue og tv-stue/kjøkken.

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

Skjevhetmåling

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

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber og avløpsrør av plast er fra byggeår.

Fordelerskap for rør-i-rør system, varmtvannsbereder av type Høiax RS200 fra 2005, hovedstoppekran og fordelerstammer og varmeveksler for vannbåren varme er plassert i vaskerom.

Ventilasjonsanlegg er plassert på loft.

Stakeluke er plassert bak luke i soverom ved bad.

Luft-vann varmepumpe er plassert på vegg utvendig.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme

 TG 2	Ventilasjon	På bakgrunn av anleggets alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Selger opplyser at det er byttet to viftemoterer. En i 2023 og en i 2015.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger i boligen og verdien er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	---

Elektrisk anlegg

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 elfagmann. 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 eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom. 50Amp/400V.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Fast tilkobling anbefales på beredere over 1500W. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen på befaringsstidspunktet er utført av ufaglært. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, bør dette gjennomføres.
---	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning og malt betong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

 **TG 2** Annet Stedvise overflateslitasjer på betongvegger. Tiltak anbefales.

Dører og vinduer

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra byggeår. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmer/rammer av tre med to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 Vinduer Det ble utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 Dører Stedvise riper.

Yttertak

Yttertak fra byggeår. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Stedvise knekte takstein i gradrenner. Knekte takstein bør byttes.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørøstvendt platting på ca. 42 m². Gulv av betong dekket med teppe.

Utgang fra kjøkken til sørvestvendt platting på ca. 17 m². Gulv av betong med skifer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

	Platting på terreng	Største platting er dekket med teppe og betonggulvet under er derfor ikke tilstrekkelig undersøkt.
--	---------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av ringmurselementer og mur-/betongkonstruksjon.

	TG 2	Grunnmur	Stedvis overflateslitasjer. Ved manglende overflatebehandling vil fukt trekke inn i mur og overflateslitasjer vil utvikles ytterligere. Tiltak anbefales. Det registreres stedvis riss/sprekker på grunnmur/ringmurselementer. Årsak kan være spenninger i elementene og sprekker er trolig bare i overflatene. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
--	-------------	----------	---

	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

	TG 2	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. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------	-------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk

Garasje er i tre- og betongkonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger med utvendig liggende trekledning og malt betong. Yttertak med saltaksform belagt med takstein. Garasjeport i tre med elektrisk portåpner.

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

 **TG 2** Annet | Stedwise overflateslitasjer. Tiltak anbefales.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

 **TG 2** Annet | Fremlagt rapport angående utgliding av utfylte masser bak garasje. Datert 24.11.2015. Se eget dokument.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske 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 plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
2,71 meter i stue, 2,37 meter i kjøkken/tv-stue og 2,14 meter på bad.

Til informasjon:
Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Midlertidig brukstillatelse foreligger. Datert 07.11.2005.
Ferdigattest foreligger ikke på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år. Kun normalt vedlikehold og byttet platetopp.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert:
03.06.2016 gjelder utelamper.
07.05.2015 gjelder koblet fra kabler bak garasje.
30.03.2010 gjelder varmepumpe.
17.12.2012 gjelder programert ny bryter.
24.08.2005 gjelder nytt anlegg.
21.02.2019 gjelder varmepumpe.
30.09.2011 gjelder se faktura. Faktura ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
31.05.2010 gjelder se faktura. Faktura ikke fremlagt på befaringstidspunktet..

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport vedrørende pipe/ildsted.
Siste tilsyn utført 07.12.2021.
Siste feiing utført 10.04.2024.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 23.10.2025.

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 ambisjonsniva 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 benevnelser 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 lekk. 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.

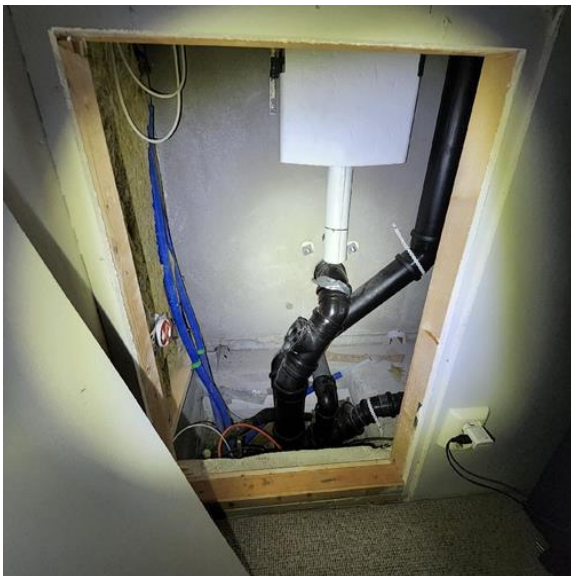
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom]



Innvendig - [Teknisk anlegg plassert i vaskerom]



Innvendig - [Inspeksjonsmulighet bak baderomkabin fra soverom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap plassert på soverom]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Utvendig - [Eksempel på knekte taksteiner i gradrenne]



Utvendig - [Eksempel på sprekker i ringmurselementer ved stor platting]



Utvendig - [Eksempel på overflateslitasjer på yttervegg av betong]