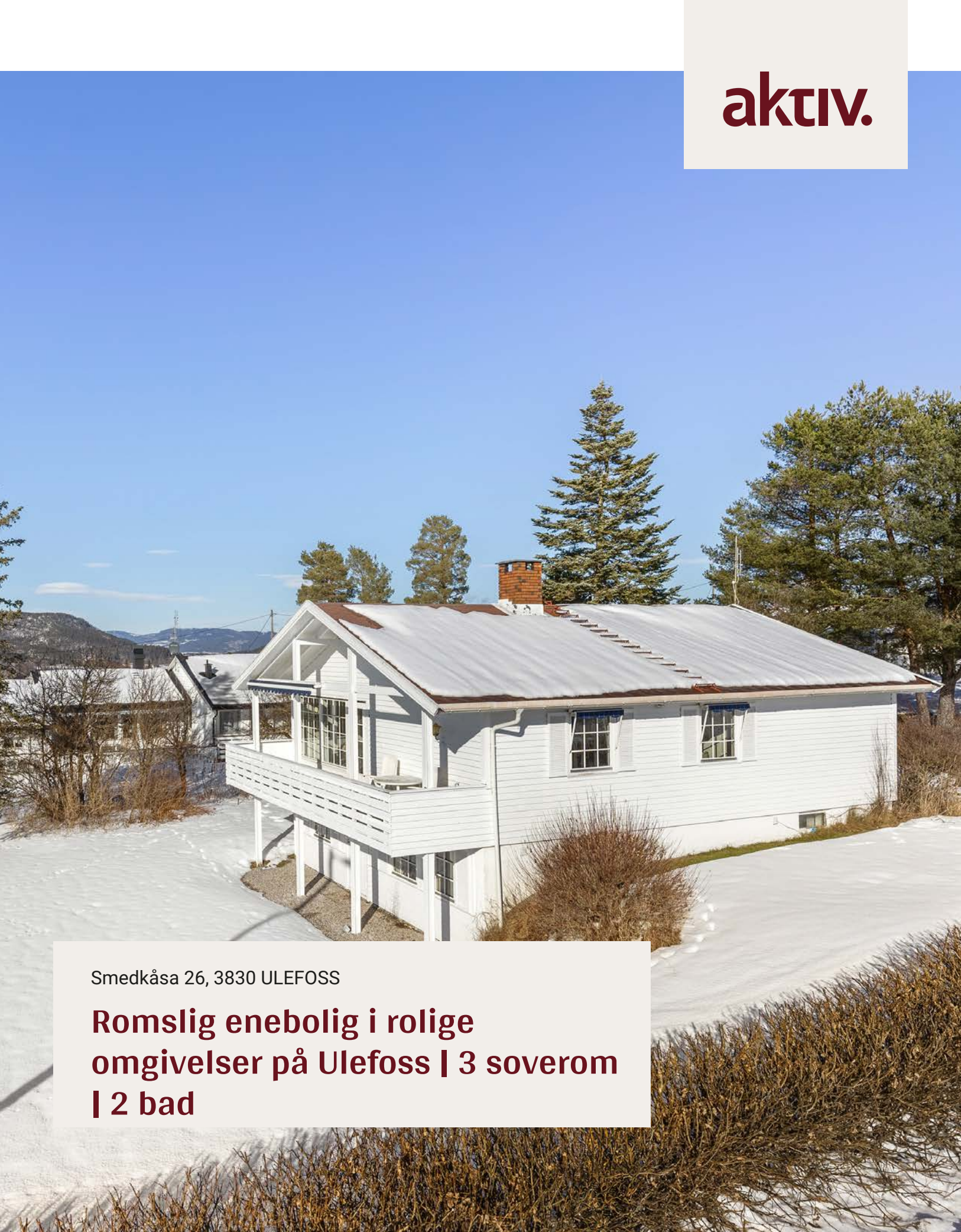




aktiv.

Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS

**Romslig enebolig i rolige
omgivelser på Ulefoss | 3 soverom
| 2 bad**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

E-post anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 890,-
Total ink omk.: Kr 1 743 890,-
Selger: Geir Ingvald Kilmark

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 204/204 kvm
Tomtstr.: 779.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 214
Oppdragsnr.: 1308260005

Romslig enebolig i rolige omgivelser på Ulefoss | 3 soverom | 2 bad

Innholdsrik enebolig over flere plan med praktisk planløsning, tre soverom og to bad. Boligen har gode oppholdsrom, underetasjen byr på fleksible bruksmuligheter og flere boder for oppbevaring. Eiendommen ligger i rolige og etablerte omgivelser på Ulefoss, med gode solforhold og opparbeidet tomt over to nivåer. Boligen har behov for noe vedlikehold og oppgradering, noe som gir gode muligheter til å sette sitt eget preg.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	156
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 kvm

BRA totalt: 204 kvm

TBA: 28 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 115 kvm Kjeller: Entre, gang, 2 stk soverom, peisstue, vaskerom, bad, kjølerom, gang og 4 stk boder

1. etasje

BRA-i: 89 kvm 1. etg: Entre, gang, soverom, bad, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør terrassen utenfor inngangspartiet og verandaen utenfor stuen. Carporten har et gulvareal på ca. 34 m². Arealet er ikke måleverdig. Carporten har skråtak som medfører at deler av arealet har lav takhøyde, med de begrensninger dette kan medføre. Veggarealet mellom arealet under boligen og carporten er beregnet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal) Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm. Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivnin

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

779.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med spredt beplantning over to nivåer. Den består av en

kombinasjon av plen/gress og noe vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Ulefoss i Nome kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og fremstår som familievennlig med lite gjennomgangstrafikk.

Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage og daglige servicetilbud. Nærheten til sentrum av Ulefoss gir enkel tilgang til butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter. Området byr også på gode muligheter for friluftsliv med turterreng og rekreasjonsområder i nærområdet.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker en rolig og landlig atmosfære, samtidig som du har det meste av nødvendige tilbud innen kort avstand.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fagerli barnehage - 0,7 km

Herregårdshavna barnehage - 0,7 km

Helgen barnehage 6,9 km

Holla 10-Åringe skole - 1,5 km

Nome vgs-avd. Søve - 2,5 km

Nome vgs - avd. Lunde - 12,4 km

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1978.

Bygningen er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren, på en byggegrunn av ukjent art. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret 1978. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Deler av kledningen på boligens langsida mot veien ble skiftet rundt 2024. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i

tre, med en sperrekonstruksjon over carporten. Taket er tekket med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert eller behandlet metall. Etasjeskillere er bygget med trebjelkelag og betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre, og en enkel kjellerdør i tre. Eiendommen har en terrasse utenfor inngangspartiet og en veranda utenfor stuen. Rekkverket på balkongen utenfor stuen ble oppført i 2024. En utvendig trapp i tre fører opp til terrassen ved inngangspartiet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

• Det er avvik: Det er påvist hull i luftnettingen i gesimsen. Kommunen har i brev opplyst at arbeidet ikke er utført i samsvar med innsendte statiske beregninger, herunder dimensjonering av takspenn, bjelkelag og søyle-/veggopplag på carporten.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist treverk med tegn til fuktopptrekk på grunn av liten klaring mellom vannbrett og utvendig belistning. Det er glippe mellom vindusramme og murpuss på vinduet på boden under carporten. Kjellervindu er plassert nærmere enn 15 cm fra terrenget.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik: Søylene til verandaen og takkonstruksjonen er i kontakt med terrenget, og det er tegn til påbegynt råteskade.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Overflaten har fuktskjolder. Det er registrert fuktskjolder mot gulv på kjølerom.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Etasje > Bad 1 etasje > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Etasje > Bad 1 etasje > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasje > Bad 1 etasje > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning. Toalettet står og renner.

- Våtrom - Etasje > Bad 1 etasje > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er trepanel rundt utslagsvasken, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik: Den ene vannkranen til utslagsvasken sitter fast.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Kjeller > Bad kjeller > Overflater vegger og himling

Avvik: • Tapetskjøter er ikke tette Mer enn halvparten av forventet brukstid for våtromsløsningen er passert.

- Våtrom - Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik: Det er påvist noe løst gulvbelegg rundt avløpet til servanten.

- Våtrom - Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke mulig å trekke frem dusjkabinettet, da toalettet og servanten blokkerer muligheten for dette. Tapetskjøter er ikke tette ved servanten.

- Våtrom - Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal

slitasjegrad. Det er påvist noe delaminering på skapdør.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik: Det er registrert noe støy fra viften, samt skade/hull på ventilasjonskanalen i skapet.

- Spesialrom - Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er påvist fuktskjolder på trepanel mot gulv.

- Spesialrom - Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregatet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført service på aggregatet i senere tid.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er registrert et utvendig rør ved grunnmuren som fremstår som lufting/stakepunkt for avløpsledning. Endelig funksjon er ikke verifisert.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Luftrenser

Avvik: • Det er avvik: Det er ikke utført service på luftrenseren de senere årene. Dette medfører økt usikkerhet rundt anleggets tilstand og funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er observert saltutslag på gulv mot terreng, samt forhøyede fuktverdier ved måling i treverk i rom under carporten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist påbegynnende råteskader i inngangsdøren under carporten.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er påvist store skader på laminatgulvet i stuen. I tillegg er gulvet ikke fagmessig lagt, da det er registrert korte avstander mellom gulvskjøtene. Det er påvist fuktskader og råte i himling under carport, samt i utforet vegg under carport.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskillet under carporten. Årsaken kan være relatert til utett betongdekke/gulv på carporten. Det er registrert fuktskader, råte og skader på vegger under carporten.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist at avstanden fra sotluke i kjelleren til brennbar vegg er mindre enn 30 cm.

- Innvendig - Rom Under Terreng - Carport

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Våtrom - Etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det var ikke mulig å fjerne sidepanelet på badekaret ved befaringstidspunktet, og sluket lot seg derfor ikke kontrollere.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Verditakst

Kr 1 700 000

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 89 kvm: Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, stue og spisestue.

TBA 28 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 115 kvm: Entré, peisstue, vaskerom, bad, kjølerom, 2 ganger, 2 soverom og 4 boder

Standard

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Smedkåsa 26!

En innholdsrik enebolig beliggende i rolige og etablerte omgivelser på Ulefoss. Boligen går over flere plan og har en praktisk planløsning med gode oppholdsrom, flere soverom og to bad. Eiendommen passer godt for både barnefamilier og deg som ønsker god plass både inne og ute.

Boligen inneholder blant annet entre, gang kjøkken, stue og flere oppholdsrom, samt tre soverom og to bad. I tillegg finnes det flere boder og rom i underetasje som gir gode oppbevaringsmuligheter og fleksibel bruk. Underetasjen har blant annet rom som i dag benyttes som stue/peisstue samt ekstra soverom.

Eneboligen fremstår med en planløsning som gir gode muligheter for tilpasning etter egne behov. Eiendommen har gode solforhold, og tomten er opparbeidet med plen og noe vegetasjon fordelt over to nivåer. Dette gir hyggelige uteområder med potensial for videre utvikling.

Eiendommen har et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, noe som gir kjøper en fin mulighet til å sette sitt eget preg på boligen og modernisere etter egen smak og standard.

Samlet sett er dette en bolig med god plass, fleksibel planløsning og utviklingspotensiale, beliggende i et rolig og etablert boligområde.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom og i carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Forskring, polisenummer 5660979

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, vedovn og varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 700 000

Omkostninger kjøper

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

43 890 (Omkostninger totalt)

60 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 743 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 760 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 763 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 961 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 492 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6492,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 682 884 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 731 534 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 214 i Nome kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4018/11/214:

26.09.1978 - Dokumentnr: 3209 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

24.06.2015 - Dokumentnr: 573290 - Bruksrett

Rettighetshaver: Kilmark Tor Johan

Født: 28/05-1938

Denne vil bli forsøkt slettet.

13.02.2026 - Dokumentnr: 173138 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

16.02.1976 - Dokumentnr: 508 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4018 Gnr:11 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 1111697 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0819 Gnr:11 Bnr:214

01.01.2024 - Dokumentnr: 541997 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3816 Gnr:11 Bnr:214

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Mottatte tegninger viser hobby-/sportsrom i kjelleren, som i dag benyttes som stue. Det er i tillegg innredet et soverom innenfor stuen.

Mottatte tegninger av tilbygget/carport viser ikke innredet rom under carporten.

Kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger derfor ikke kontrollert av taksmann. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne delen av boligen. Det foreligger også melding fra kommunen om at dimensjoneringen av bærende konstruksjoner i carport ikke er tilfredsstillende. Et soverom i 1 etasje er

gjort om til en del av stuen, noe som ikke utløser krav til bruksendring. Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk. Nevnte forhold bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for krav om etterfølgende søknad eller eventuelle pålegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 2019_02

Navn: Kommuneplan Nome kommune 2020-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikfrattredelse: 14.12.2021

Delareal: 779 m2

BestemmelseOmrådenavn: Tettstedsavgresing, Ulefoss(utnytting %-BYA=35%)

KPBestemmelseHjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Reguleringsplaner

Id: 2008_04

Navn: Berget/Herregårdshavna, del 1-syd og del 2-nord, reguleringsendring

Plantype: Mindre reguleringsendring

Status: PAnlegging igangsatt

Ikraftttredelse: 01.01.0001

Delareal: 21 m2

Formål: kjørevei

Delareal: 758 m2

Formål: Boliger

Feltnavn: B20

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000 ,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av

Anne Åsne Seljordslia
Eiendomsmeglerfullmektig
anne.asne.seljordslia@aktiv.no
Tlf: 954 04 870

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer
987548177
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato

12.03.2026















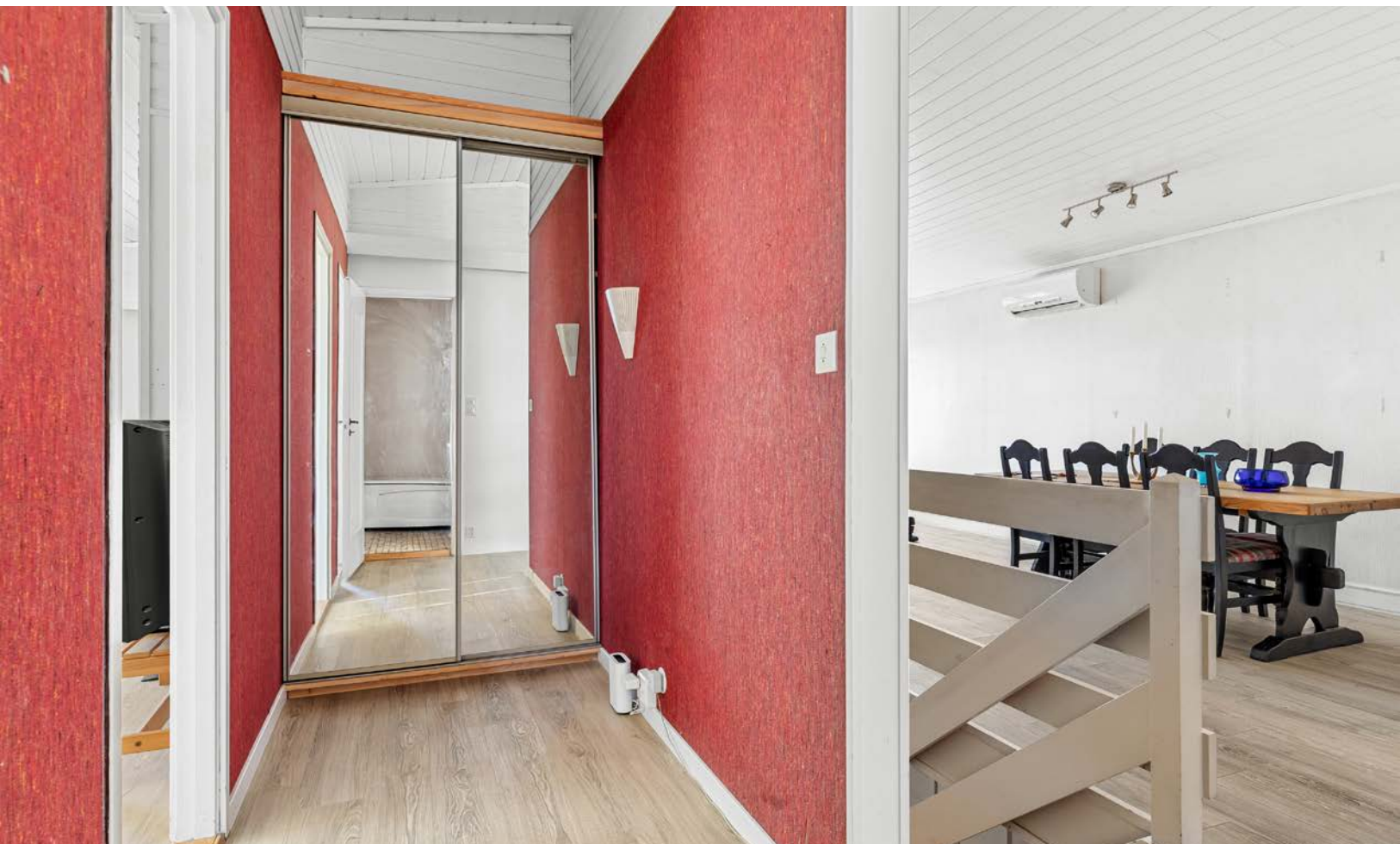




























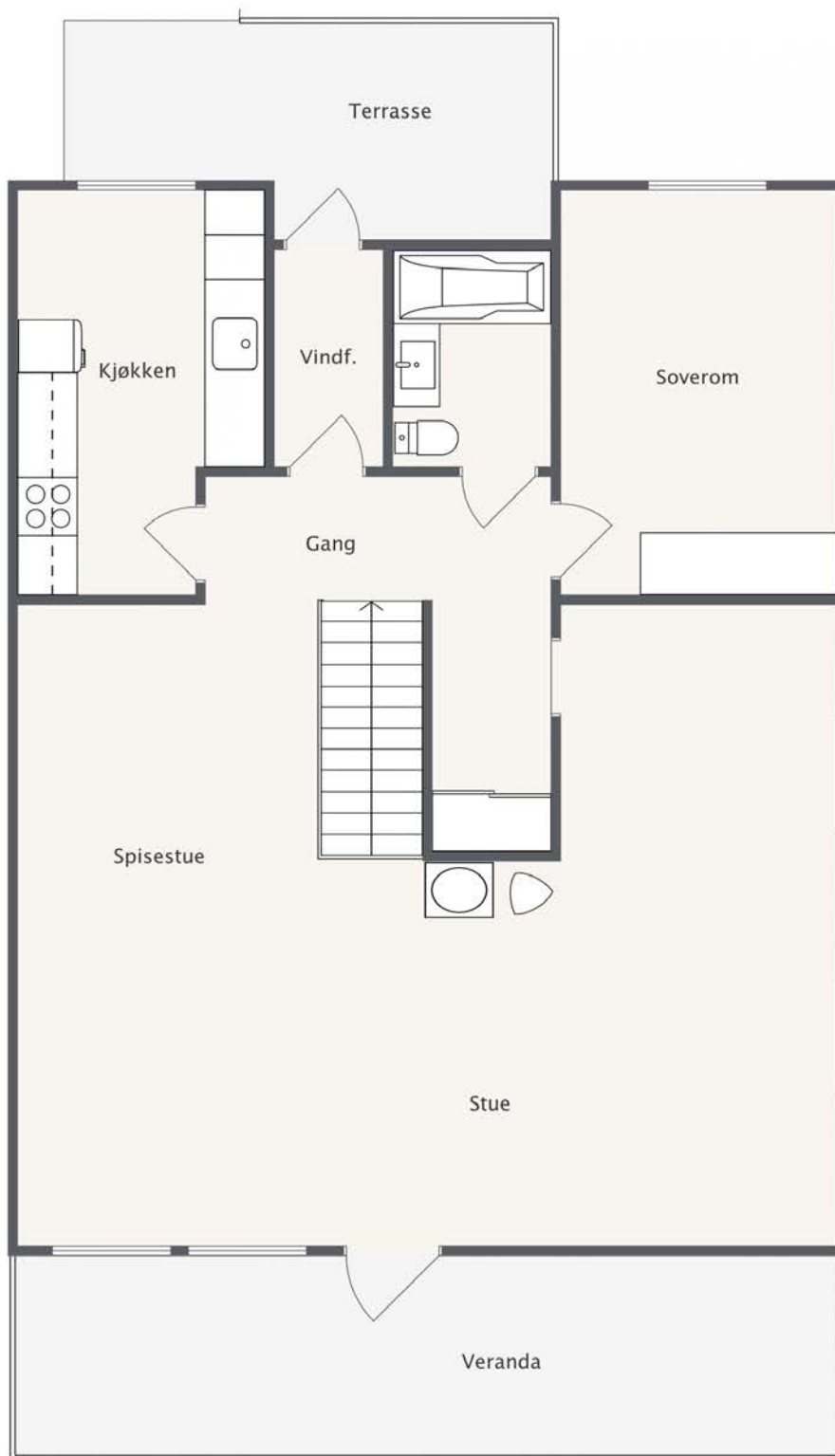








1. etasje



1. etasje



U. etasje



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggesedkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

U. etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Smedkåsa 26 , 3830 ULEFOSS



NOME kommune



gnr. 11, bnr. 214

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 20863-1214

Referansenummer: SJ7407

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1978 og har normal standard ut fra alder og byggeskikk, men fremstår med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Utvendig er det registrert avvik knyttet til takkonstruksjonen, blant annet manglende dokumentasjon og påpekte forhold fra kommunen vedrørende dimensjonering.

Enkelte vinduer har vedlikeholdsbehov, med tegn til fuktopptrekk og justeringsbehov. Dører har avvik, og det er registrert råteskader i dør under carport.

Innvendig er det registrert skader på overflater, blant annet betydelige skader på laminatgulv i stue. Det er påvist fukt- og råteskader i etasjeskille og konstruksjoner under carport, samt høydeforskjeller i gulv som overstiger anbefalte toleranser enkelte steder.

Pipe har for liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Våtrommene fremstår som eldre. Bad i 1. etasje har avvik knyttet til fallforhold, slukløsning, tilgjengelighet for inspeksjon og ventilasjon.

Vaskerom i kjeller mangler tilfredsstillende membran og har uegnede materialer i våtsoner. Bad i kjeller har tegn til slitasje på overflater og passert forventet brukstid på membranløsning.

Tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeår, med naturlig ventilasjon i boligen. Drenering og utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1978 og må påregnes vurdert ut fra alder. Det er videre registrert flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet avvik ved rekkverk, manglende håndløper, samt mangler ved brann- og varslingsutstyr.

Samlet sett fremstår boligen med flere avvik og forhold som krever nærmere undersøkelser og betydelige utbedringer.

Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering.

Boliger fra denne tidsperioden kan inneholde materialer som for eksempel asbest og PCB.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket var dekket av snø, herunder takkonstruksjon, takteking, beslag og skorstein, er disse kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke foretatt ferdsel på taket eller observasjon fra stige. Det understrekes at selv om det ikke er registrert synlige skader under befaringen, kan det foreligge forhold som ikke er avdekket uten nærmere inspeksjon. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson når forholdene ligger til rette for dette.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser at deler av kledningen på boligens langside mot veien er skiftet ca. 2024.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon over carport.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er montert elektrisk markise på to vinduer utenfor stuen, samt på verandaen og utenfor inngangspartiet. (Ikke funksjonstestet)

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Boligen har en terrasse utenfor inngangspartiet, samt en veranda utenfor stuen.

Eier opplyser at rekkverket på balkongen utenfor stuen er oppført i 2024. Årstallet er noe usikkert.

Utvendig trapp til terrasse foran inngangspartiet er oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og MDF-panel.

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom i original kjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Det er viktig å merke seg at vegger mot terreng er en risikokonstruksjon som er særlig utsatt for fuktpåvirkning og fuktrelaterte skader. Selv om det ikke ble registrert noen alvorlige avvik på befaringsstidspunktet, bør konstruksjonen overvåkes jevnlig med tanke på eventuell fremtidig fuktinntrengning og skadeutvikling.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 05-10 mm. per meter.

Høydeforskjell fra badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 16mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.7-15 mm . per meter.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 31 mm ved dørterskel til gang ca. 52 mm ved dørterskel til kjøkerom og ca. 33 mm ved dørterskel til bod.

Det er plastsluk.

Gulvet har malt betong.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Veggen bak utslagsvasken består av lettklinkerblokker. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende bod.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 - 20 mm per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 30 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Veggen bak utslagsvasken består av lettklinkerblokker og vaskerommet er mot veggen med dusjkabinett. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende soverom. Være oppmerksom på at dette er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Eier opplyser at frontene og benkeplaten er skiftet i senere tid, men årstallet er usikkert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er et plastsluk i gulvet ved avløpsrøret. Sluk kan gå tørre og må etterfylles/kontrolleres for å unngå problematikk.

SPELALROM

Kjølerom
Rommet har trepanel på tak og vegger.
Gulvet er av betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene. Avtrekk fra kjøkken.
Luft-til-luft varmepumpe.
Eier opplyser at service på varmepumpen sist ble gjennomført i 2024.
Boligen har luftrenser plassert på vegg i stuen.
Årsmodell er noe usikker.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i entreen i kjelleren
Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.
Belysningen består av tak/vegg monterte lamper.
Eier opplyser at det i kjelleren er elektriske varmekabler i entreen,

gang, soverom, vaskerom, peisestue og soverom innenfor peisestue, samt på bad.

I 1. etasje er det varmekabler på bad, samt varmelist i stue og på soverom.

Varmekabler og varmelister er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1978.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Terrenget består av en kombinasjon av plen/gress og noe vegetasjon over to nivåer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke mottatt opplysninger om at det er septiktank på eiendommen.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mottatte tegninger viser hobby-/sportsrom i kjelleren, som i dag benyttes som stue. Det er i tillegg innredet et soverom innenfor stuen.

Mottatte tegninger av tilbygget/carport viser ikke innredet rom under carporten. Kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger derfor ikke kontrollert her.

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne delen av boligen. Det foreligger også melding fra kommunen om at dimensjoneringen av bærende konstruksjoner i carport ikke er tilfredsstillende.

Et soverom i 1 etasje er gjort om til en del av stuen, noe som ikke utløser krav til bruksendring.

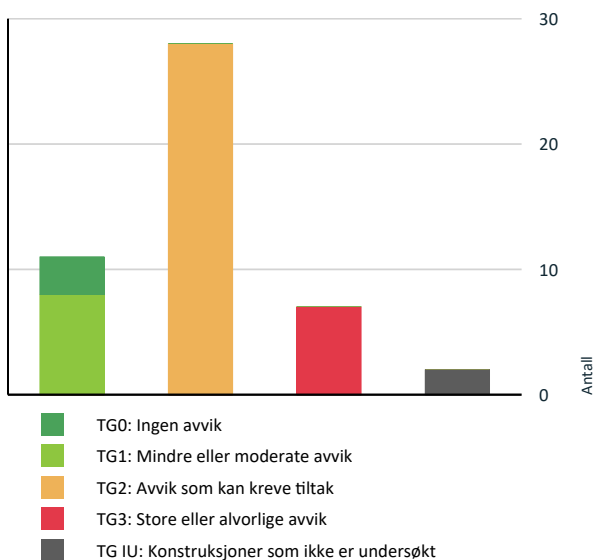
Endring fra sekundærrum til primærrum krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk.

Nevnte forhold bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for krav om etterfølgende søknad eller eventuelle pålegg.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

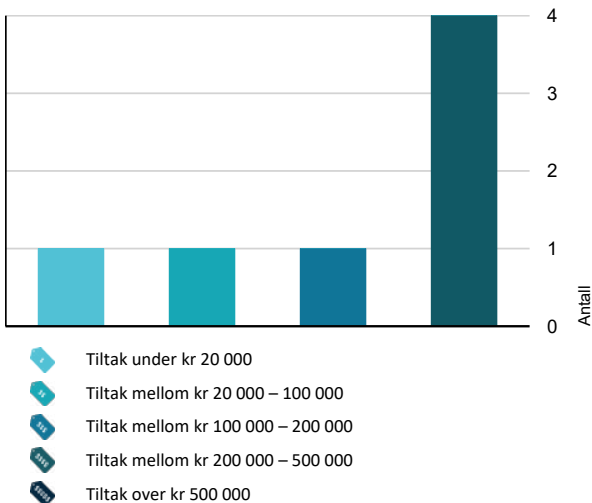
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ikke bodd i boligen selv, og eierinformasjonen er derfor meget begrenset. Det foreligger i liten grad historikk knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller tidligere hendelser på eiendommen.

Det kan heller ikke utelukkes at det er utført ufaglært arbeid som ikke er opplyst om, noe som kan innebære risiko for feil utførelse og skjulte avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng - Carport** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Luftrenser	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗ Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Ventilasjon	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon	Gå til side
❗ Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗ Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ❗ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ❗ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ❗ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ❗ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ❗ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ❗ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ❗ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ❗ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ❗ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Eier opplyser om at deler av klending på boligens langsiden mot vegen er skiftet i ca. 2024. Boligen har en terrasse utenfor inngangspartiet, samt en veranda utenfor stuen. Eier opplyser at rekkverket på balkongen utenfor stuen er oppført i 2024. Årstallet er noe usikkert.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket var dekket av snø, herunder takkonstruksjon, taktekking, beslag og skorstein, er disse kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke foretatt ferdsl på taket eller observasjon fra stige. Det understrekes at selv om det ikke er registrert synlige skader under befaringen, kan det foreligge forhold som ikke er avdekket uten nærmere inspeksjon. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson når forholdene ligger til rette for dette.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når taket er fritt for snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende vurdering av takets tilstand medfører usikkerhet om eventuelle skader, noe som kan innebære risiko for fuktskader eller lekkasjer i underliggende bolig.



Bildet viser snødekt tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier opplyser at deler av kledningen på boligens langsiden mot veien er skiftet ca. 2024.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon over carport.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er påvist hull i luftnettingen i gesimsen.

Kommunen har i brev opplyst at arbeidet ikke er utført i samsvar med innsendte statiske beregninger, herunder dimensjonering av takspenn, bjelkelag og søyle-/veggopplag på carporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilgang til loftet dersom mulig, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

Manglende godkjenning og avvik fra prosjektert løsning kan medføre usikkerhet knyttet til konstruksjonens bæreevne og sikkerhet. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen og at konstruksjonen gjennomgås av kvalifisert fagkyndig for vurdering av bæreevne og eventuelle nødvendige utbedringer.

Hull i luftnettingen i gesimsen bør utbedres for å hindre at skadedyr og fugl kommer inn på loftet.



Bildet viser hull i luftnetting i gesims.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert elektrisk markise på to vinduer utenfor stuen, samt på verandaen og utenfor inngangspartiet. (Ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist treverk med tegn til fuktopptrekk på grunn av liten klaring mellom vannbrett og utvendig belistning.

Det er glippe mellom vindusramme og murpuss på vinduet på boden under carporten.

Kjellervindu er plassert nærmere enn 15 cm fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes noe vedlikehold, og vinduene bør justeres for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje eller skade på vinduene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og i verste fall skade på karm og beslag. Tegn til fuktopptrekk i treverket skyldes liten klaring mellom vannbrett og utvendig belistning, noe som kan medføre ytterligere fuktskader og behov for utskifting av deler av vinduet dersom det ikke utbedres. Glippe mellom vindusramme og murpuss på vinduet på boden under carporten bør tettes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Kjellervindu plassert nærmere enn 15 cm fra terrenget bør følges opp, da dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.



Bildet viser omramming med liten klaring til vannbrett.



Bildet viser glippe mellom murpuss og vindusramme.



Bilder viser avstand fra kjellervindu til terreng.

TO 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist påbegynnende råteskader i inngangsdøren under carporten.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av inngangsdøren under carporten for å hindre videre utvikling av råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt skadeomfang, redusert funksjon og dårligere sikkerhet, samt økte kostnader for fremtidig utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser påbegynnende råteskade i nedkant av bordkledningen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse utenfor inngangspartiet, samt en veranda utenfor stuen.

Eier opplyser at rekkverket på balkongen utenfor stuen er oppført i 2024. Årstallet er noe usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søylene til verandaen og takkonstruksjonen er i kontakt med terrenget, og det er tegn til påbegynt råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet treverk bør skiftes ut, og det må etableres tilstrekkelig klaring mellom treverk og terreng.

Treverk i kontakt med terreng øker risikoen for fuktopptrekk, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan føre til svekket bæreevne og behov for omfattende reparasjoner.



Bilder viser påbegynt råte i søyle.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasse foran inngangspartiet er oppført i tre.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og strie. Innvendige tak har trepanel og MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist store skader på laminatgulvet i stuen. I tillegg er gulvet ikke fagmessig lagt, da det er registrert korte avstander mellom gulvskjøtene. Det er påvist fuktskader og råte i himling under carport, samt i utforet vegg under carport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte det ødelagte laminatgulvet og legge nytt gulv i henhold til gjeldende monteringsanvisning for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for ytterligere skader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene i konstruksjonen. Fuktskader og råte i himling og utforet vegg under carport må utbedres.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og ytterligere skade på bygningsdeler, noe som kan føre til dårligere innneklima og økte utbedringskostnader.

Tiltak må ses i sammenheng med etasjeskille og rom under terrengdrenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser fuktskjolder i himling under carport.



Bildet viser råteskader i himling under carport.

Tilstandsrapport



Bildet viser store skader på laminatgulv i stue.



Bildet viser gulv som ikke er fagmessig lagt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

1 ETASJE

Entre:

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kjøkken:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 14 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Gang:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

KJELLER:

Entre:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Gang m/trapp:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot gang:

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stue:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 3 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kjølerom:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

KJELLER UNDER CARPORT:

Gang:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Bod med vindu:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Midtre bod:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 19 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bakre bod:

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktskader i etasjeskillet under carporten. Årsaken kan være relatert til utett betongdekke/gulv på carporten.

Det er registrert fuktskader, råte og skader på vegger under carporten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

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

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene i konstruksjonen.

Fuktskader og råte i etasjeskillet under carporten bør utbedres, og årsaken til fuktinntrengningen må kartlegges og utbedres, for eksempel ved å sikre tett betongdekke/gulv på carporten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre utvikling av råte, sopp og konstruksjonsskader, noe som kan svekke byggets bæreevne og medføre kostbare reparasjoner.

Tiltak må ses i sammenheng med rom under terreng, drenering og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser råte i himlingen over carporten.



Bildet viser saltutsalg og indikasjon på fukt på boden med vindu.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist at avstanden fra sotluke i kjelleren til brennbar vegg er mindre enn 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må iverksettes tiltak for å øke avstanden mellom sotluke og brennbar vegg til minimum 300 mm, eller etablere et kompenserende tiltak, for å redusere risikoen for antennelse av brennbar materiale ved eventuell pipebrann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser avstand fra sotluke til trevegg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i original kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Det er viktig å merke seg at vegger mot terreng er en risikokonstruksjon som er særlig utsatt for fuktpåvirkning og fuktrelaterte skader. Selv om det ikke ble registrert noen alvorlige avvik på befaringstidspunktet, bør konstruksjonen overvåkes jevnlig med tanke på eventuell fremtidig fuktinntrengning og skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder.

Det er registrert fuktskjolder mot gulv på kjølerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelle skader, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innneklimaet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.

Tiltak må ses i sammenheng med etasjeskillet, drenering og overflater.

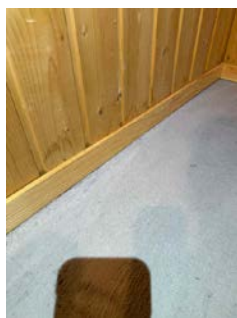
Tilstandsrapport



Bildet viser måling i garderobeskap.



Bildet viser røte i uforet trevegg i kjeller under carport.



Bildet viser fuktskjolder nederst på trepanel i kjølerom.



Bildet viser måling på gulvlist i bod med vindu.

! TG 3 Rom Under Terreng - Carport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er utført i betong, og veggene er kledd med panel. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist fukt- og råteskader i tak og veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene i konstruksjonen.

Det anbefales at det meste av treverk i kjelleren under carporten fjernes, og at det etableres mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i tak- og veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og forringelse av konstruksjonen.

Tiltak må ses i sammenheng med etasjeskillet, drenering og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser måling i utlekting til trepanel i bod under carporten.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

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

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring, da mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak må ses i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 05-10 mm. per meter.
Høydeforskjell fra badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 16mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Bom i fliser kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen og eventuelt utbedre dette ved behov.

Tiltak bør ses i sammenheng med tettesjikt.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det var ikke mulig å fjerne sidepanelet på badekaret ved befaringstidspunktet, og sluket lot seg derfor ikke kontrollere.

Konsekvens/tiltak

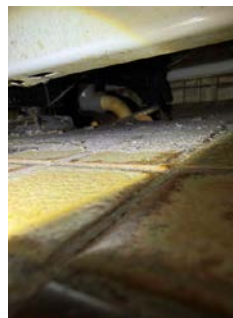
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Basert på badets og tettesjiktets alder bør dette renoveres før badet utsettes for normal fuktbelastning.

Manglende tilgang til sluket gjør det umulig å rengjøre sluket og å oppdage eller utbedre skader i membranen eller fuger rundt sluket, noe som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og tettesjikt er vurdert å være fra byggeår. Manglende tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring øker risikoen for skjulte lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser at sluk under badekar ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport



Bilder viser badekaret med sluk under.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Toalettet står og renner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalettet bør repareres eller byttes ut for å hindre unødvendig vannforbruk og risiko for følgeskader som fuktskader eller økte kostnader.



Bildet viser svelling på innredning.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel rundt utslagsvasken, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller skifte ut trepanel rundt utslagsvasken for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen over tid. Manglende tiltak kan føre til kostbare reparasjoner dersom fukt trenger inn i materialene.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 7-15 mm . per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørtersekelen er ca 31 mm ved dørtersekel til gang ca. 52 mm ved dørtersekel til kjøkerom og ca. 33 mm ved dørtersekel til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør benyttes egnet materiale i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.
Gulvet har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Slukløsningen bør vurderes skiftet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og påfølgende vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene vannkranen til utslagsvasken sitter fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannkranen bør repareres eller byttes for å sikre funksjonell bruk av utslagsvasken.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Veggene bak utslagsvasken består av lettklinkerblokker. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende bod.



KJELLER > BAD KJELLER

Generell

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

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Mer enn halvparten av forventet brukstid for våtromsløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Det bør vurderes å oppgradere eller utbedre våtromsløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert beskyttelse mot vanninntrengning i konstruksjonen. Tiltak må ses i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



Bildet viser rift i tapetkjøt bak servant.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 - 20 mm per meter. . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 30 mm. .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe løst gulvbelegg rundt avløpet til servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst gulvbelegg rundt avløpet til servanten bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

Eventuelle tiltak bør vurderes ved renovering av badet.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å trekke frem dusjkabinettet, da toalettet og servanten blokkerer muligheten for dette.

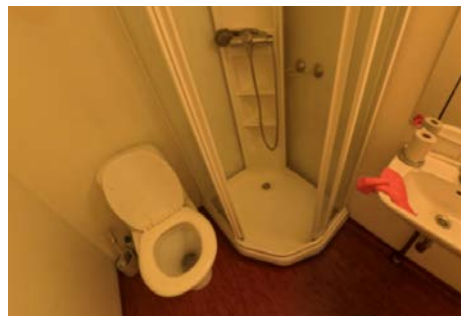
Tapetskjøter er ikke tette ved servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Basert på slukets og tettesjiktets alder anbefales det å benytte tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag, inntil tettesjiktet eventuelt skal skiftes. Det må vurderes tiltak for å bedre tilgangen til sluk for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Tapetskjøter som ikke er tette ved servanten bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.



Bildet viser dusjkabinett "bak" toalett og servant.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Veggen bak utslagsvasken består av lettklinkerblokker og vaskerommet er mot veggen med dusjkabinett. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende soverom. Være oppmerksom på at dette er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier opplyser at frontene og benkeplaten er skiftet i senere tid, men årstallet er usikkert.

Det er et plastsluk i gulvet ved avløpsrøret. Sluk kan gå tørre og må etterfylles/kontrolleres for å unngå problematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist noe delaminering på skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skapdør med delaminering for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skaden forverres og føre til økte kostnader ved senere utbedring.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe støy fra viften, samt skade/hull på ventilasjonskanalen i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør kontrolleres og eventuelt repareres eller skiftes for å redusere støy. Skade eller hull på ventilasjonskanalen må utbedres for å sikre korrekt avtrekk og hindre lekkasje av matos til skap og omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til redusert luftkvalitet og skade på innredning.



Bildet viser hull i avtrekkskanal.

SPECIALROM

KJELLER > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Rommet har trepanel på tak og vegger.

Gulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er påvist fuktskjolder på trepanel mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det anbefales å ikke benytte rommet som kjølerom før overflater med fuktskjolder er undersøkt nærmere og eventuelt utbedret, for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte.

Dersom årsaken til fuktskjoldene ikke utbedres, kan det føre til forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

Tiltak må ses i sammenheng med forhold under terreng og drenering.



Bildet viser saltutsalg på betonggulv og fuktskjolder på trepanel.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat. (ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregatet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført service på aggregatet i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service og funksjonstest av kjøleaggregatet for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende service og høy alder er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på kort varsel.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene. Avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvensen av eldre vannrør kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert et utvendig rør ved grunnmuren som fremstår som lufting/stakepunkt for avløpsledning. Endelig funksjon er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe.

Eier opplyser at service på varmepumpen sist ble gjennomført i 2024.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Luftrensere

Boligen har luftrensere plassert på vegg i stuen.

Årsmodell er noe usikker.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på luftrenseren de senere årene. Dette medfører økt usikkerhet rundt anleggets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført service og funksjonskontroll av autorisert leverandør for å sikre driftssikkerhet og dokumentert tilstand på luftrenseren

Manglende service kan føre til redusert virkning, økt slitasje og risiko for driftsavbrudd, noe som kan gi høyere driftskostnader og redusert levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Innredning med nedfelt servant på soverom i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entreen i kjelleren
Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.
Belysningen består av tak/vegg monterte lamper.

Eier opplyser at det i kjelleren er elektriske varmekabler i entreen, gang, soverom, vaskerom, peisestue og soverom innenfor peisestue, samt på bad.

I 1. etasje er det varmekabler på bad, samt varmelist i stue og på soverom.

Varmekabler og varmelister er ikke funksjonstestet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere el-materiell. Det foreligger ufullstendig dokumentasjon på utført elektrisk arbeid. Det anbefales derfor en elkontroll av boligen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, medfører dette økt risiko for elektrisk støt, personskade og brann, samt vedvarende usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets sikkerhet og tilstand.

Generell kommentar

Eier har ikke bodd i boligen, og har derfor begrenset med kjennskap om boligen.



Bildet viser sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert saltutslag på gulv mot terreng, samt forhøyede fuktverdier ved måling i treverk i rom under carporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, og må ses i sammenheng med rom under terreng.

Konsekvensen av mangelfull drenering og forhøyede fuktverdier er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å tette sprekken i murte/pussede fasader. Dersom dette ikke gjøres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til ytterligere skader, som for eksempel frostspreng eller at puss løsner.



Bildet viser sprekke i murruss

! TG IU Terrengforhold

Terrenget består av en kombinasjon av plen/gress og noe vegetasjon over to nivåer.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomta er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for at vann renner inn mot grunnmur, eller vannansamling som kan føre til fuktpåvirkning på bygningen.



Bildet viser snødekt terreng.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Septiktank

Det er ikke mottatt opplysninger om at det er septiktank på eiendommen.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Brannslukkeren må byttes ut med en godkjent og nyere modell. En gammel brannslukker kan ha redusert funksjon og vil ikke gi tilstrekkelig beskyttelse ved brann, noe som øker risikoen for person- og materielle skader.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes slik at det tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskader.



Bildet viser avstan mellom terrassebord og rekkeverk på veranda.



Bildet viser trapp ned til kjelleren.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

204 m²/204 m²

Enebolig: 2 Entré, 3 Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Peisstue, Vaskerom, Kjølerom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Enebolig med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Boligen har to bad og tre soverom, samt gode solforhold. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Seljevegen 7 ,3830 ULEFOSS 169 m² 1975 3 sov	14-04-2020	2 550 000	2 550 000		2 550 000	15 089
2 Hagavegen 5 ,3830 ULEFOSS 182 m² 1969 3 sov	08-02-2024	2 890 000	3 100 000		3 100 000	14 286
3 Løvetannvegen 3 ,3830 ULEFOSS 166 m² 1976 4 sov	15-03-2018	2 090 000	2 090 000		2 090 000	12 590
4 Barlindvegen 10 ,3830 ULEFOSS 98 m² 1974 3 sov	13-11-2025	1 750 000	2 000 000		2 000 000	10 526
5 Kløvervegen 5 ,3830 ULEFOSS 97 m² 1979 3 sov	12-08-2025	1 600 000	1 730 000		1 730 000	9 251
6 Breskevegen 6 ,3830 ULEFOSS 100 m² 1977 3 sov	13-08-2024	1 250 000	1 350 000		1 350 000	7 031

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	27 500
Vedlikehold (estimert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

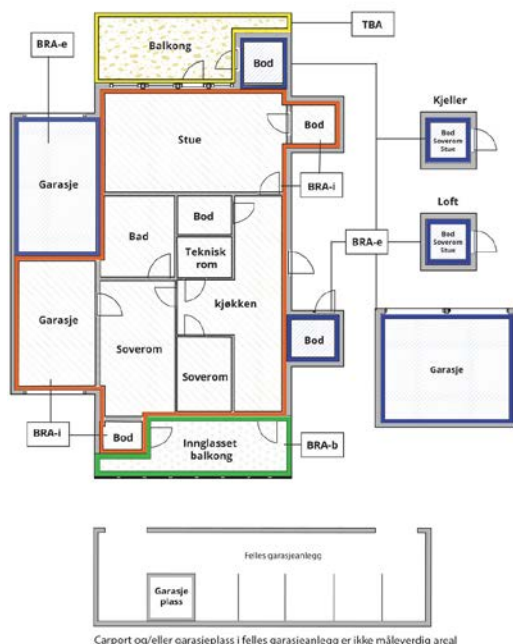
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	28
Kjeller	115			115	
SUM	204				28
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, bad 1 etasje, kjøkken, stue		
Kjeller	Entré, gang, soverom, peisstue, vaskerom, bad kjeller, kjølerom, bod, soverom 2, gang 2, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

TBA utgjør terrassen utenfor inngangspartiet og verandaen utenfor stuen.
Carporten har et gulvareal på ca. 34 m². Arealet er ikke måleverdig. Carporten har skråtak som medfører at deler av arealet har lav takhøyde, med de begrensninger dette kan medføre.
Veggarealet mellom arealet under boligen og carporten er beregnet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger viser hobby-/sportsrom i kjelleren, som i dag benyttes som stue. Det er i tillegg innredet et soverom innenfor stuen.
Mottatte tegninger av tilbygget/carport viser ikke innredet rom under carporten. Kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger derfor ikke kontrollert her.
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne delen av boligen. Det foreligger også melding fra kommunen om at dimensjoneringen av bærende konstruksjoner i carport ikke er tilfredsstillende.
Et soverom i 1 etasje er gjort om til en del av stuen, noe som ikke utløser krav til bruksendring.

Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk.
Nevnte forhold bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for krav om etterfølgende søknad eller eventuelle pålegg.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Geir Ingvald Kilmark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	11	214		0	779.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedkåsa 26

Hjemmelshaver

Kilmark Geir Ingvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ulefoss, med nærhet til servicetilbud, skole og barnehage, samt kollektivtransport. Området fremstår i hovedsak som et rolig boligstrøk med småhusbebyggelse og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: 2019_02

Navn: Kommuneplan Nome kommune 2020-2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

BestemmelseOmrådenavn: Tettstedsavgresing, Ulefoss (utnyttning %-BYA=35%)

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Id: 2008_04

Navn: Berget / Herregårdshavna, del 1-syd og del 2-nord, reguleringsendring

Plantype Mindre reguleringsendring

Formål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Opparbeidet tomt med spredt beplantning over to nivåer. Den består av en kombinasjon av plen/gress og noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

1978/3209-2/32 ERKLÆRING/AVTALE

26.09.1978 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026	Eiendommen er et dødsbo, og eiendomsinformasjonen er derfor svært begrenset.	Gjennomgått		Nei
Tegninger orginalbygg	14.11.1975	Tegningene er ikke stemplet av kommunen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt bolig,		Gjelder boligen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt carport,			Finnes ikke		Nei
Tegninger carport	07.08.1978	Dato er noe vanskelig å tyde. Tegningen viser ikke kjeller/rom under.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Geir Ingvald Kilmark

Boligen

Smedkåsa 26
3830 Ulefoss

4018-11/214/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Eiendommen ble i sin tid (ca 1978 / 1979) oppført av min bror.

I 2015 ble eiendommen overført til meg hvor min bror fikk boret og bebodde eiendommen til sin død høsten 2025.

I perioden 2015 - 2025 var det min bror som også sto for bruk og vedlikehold.

Jeg har aldri bodd i boligen, kun vært på sporadiske besøk.

Etter at min bror gikk bort har jeg kun tømt boligen for personlige eiendeler og klargjort boligen for salg hvor det gjenstår en del møbler og hvitevarer som følger med salget.

I forbindelse med klargjøringen ble det registrert skader i bærekonstruksjonen til gulvet i carporten.

Forøvrig har jeg ingen kunnskaper om boligens tilstand og viser derfor til takstrapporten som er utarbeidet av Din Takst & Eiendom AS.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 214	Kommune:	4018 Nome
Adresse:		Grunnkrets:	204 Holla gård
Veiadresse:	Smedkåsa 26, gatenr 1065	Valgkrets:	12 Ulefoss
	3830 Ulefoss	Kirkesogn:	5140703 Holla og Helgen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3072 Ulefoss

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 80	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.02.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	779,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4018/11/214	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4018/11/214	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	16.02.1976	Avgiver	4018/11/12	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4018/11/214	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smedkåsa 26	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	158,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	158,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1978	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165603400			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			70,0		70,0				
H01	1		88,0		88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

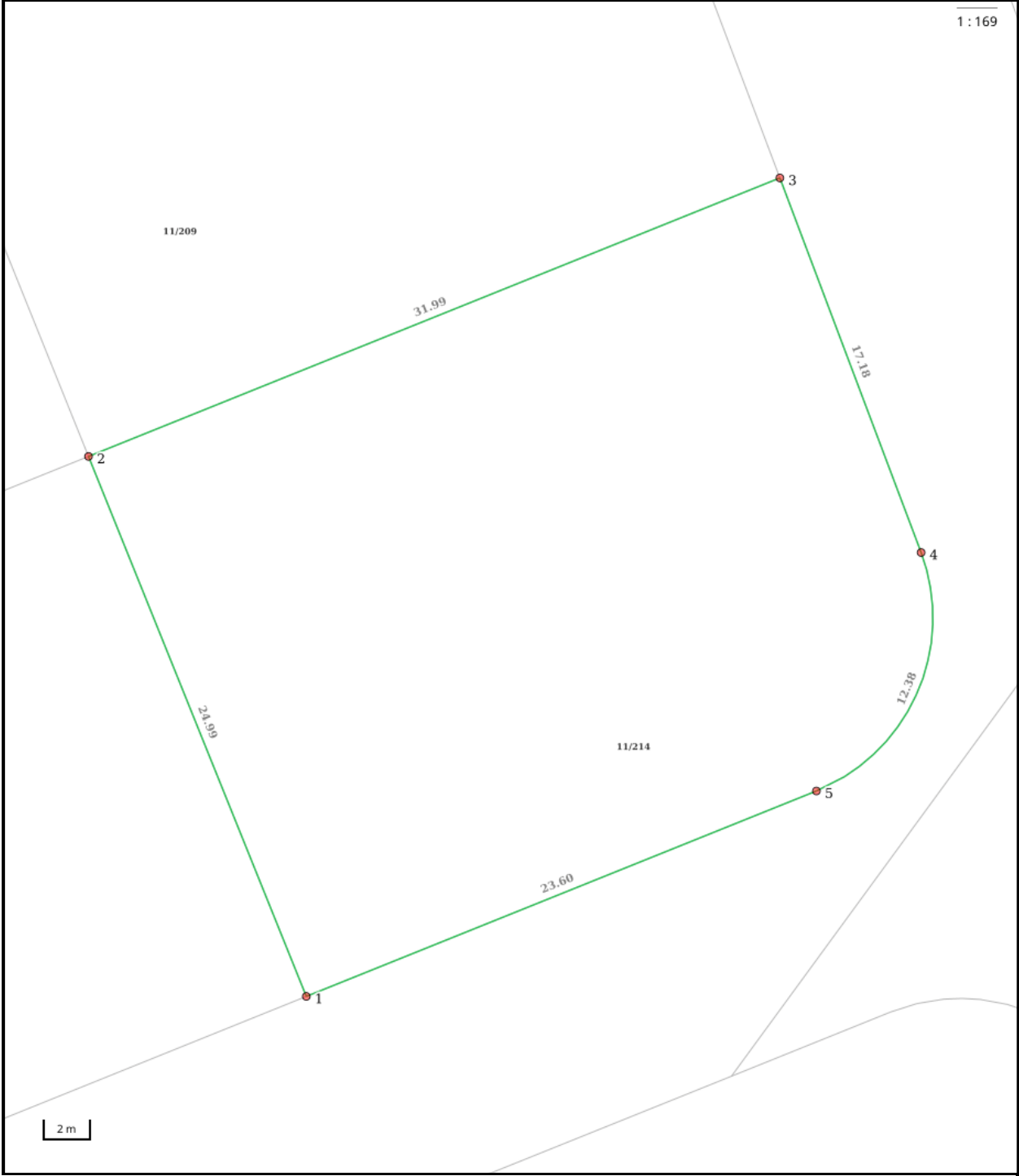
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 779,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 570 054,96	514 983,59	24,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 570 077,20	514 972,20	31,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 570 091,78	515 000,67	17,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 570 076,31	515 008,15	12,38m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 570 065,71	515 004,60	23,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: 4018 Nome

Eiendom: 4018/11/214/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

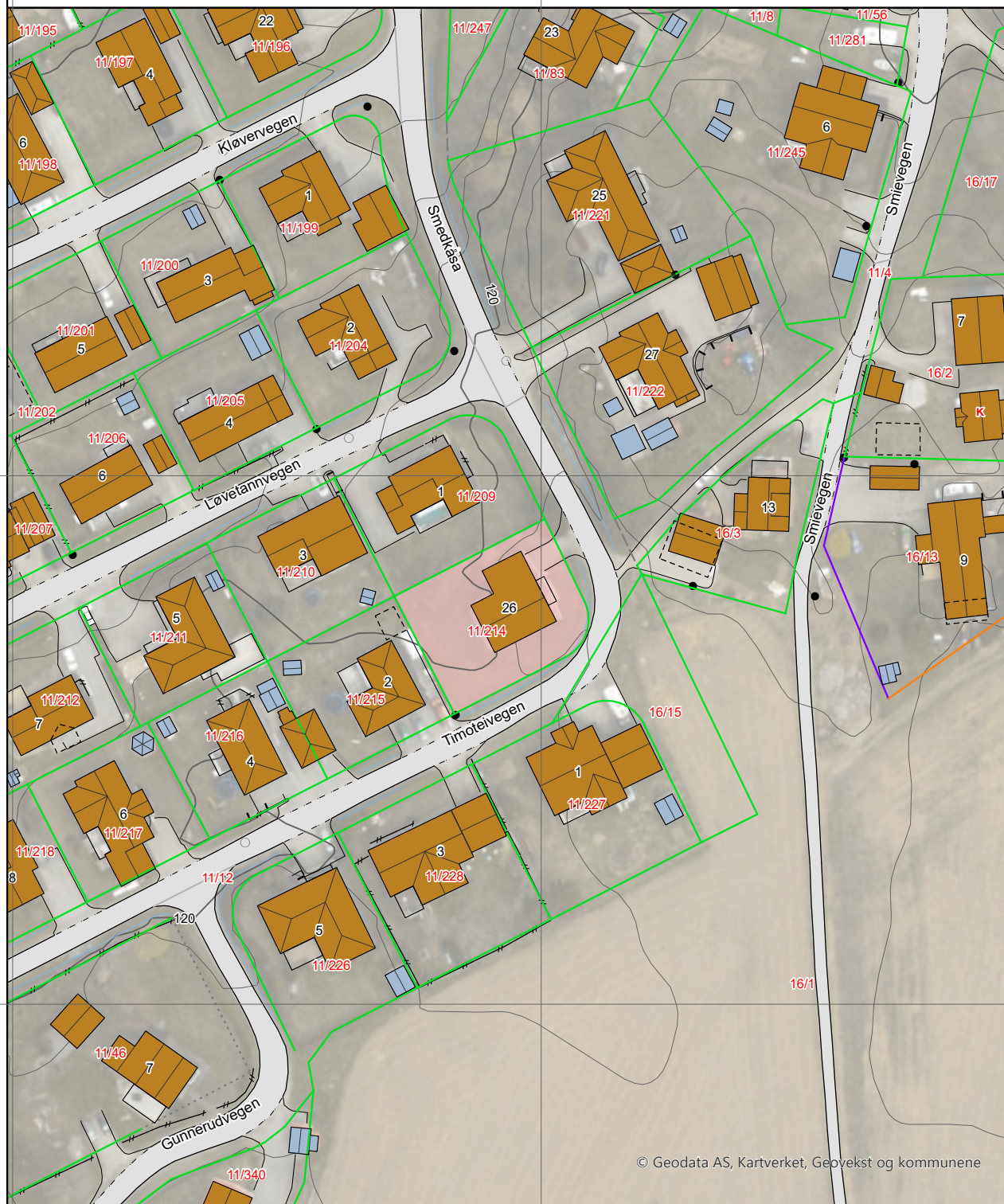
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 12.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/11/214/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet --- Vannkant
— Mindre nøyaktig --- Vegkant
— Lite nøyaktig --- Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss --- Teigdelelinje
— Omtvistet grense --- Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 12.2.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Adresse

Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269737

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

165603400

Gårdsnummer

11

Bruksnummer

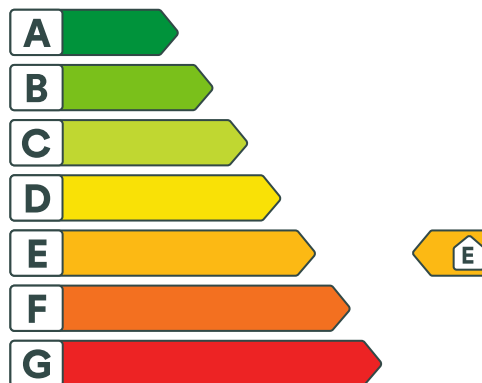
214

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

204,0 m²

Oppvarmet bruksareal

178,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

252,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

271,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

48 266 kWh



Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

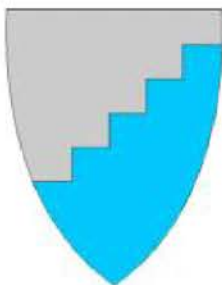


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Nome kommune

Utskriftsdato: 12.02.2026

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	214	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS								

Informasjon om manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Type bygg	Bolig
Bygget har midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest	☒
Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for carport-tilbygg	☐

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Def. i byggs. 12. 9/10-79.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

AS/EMK.

Jnr. 1664/79. M. 503.1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 80, Herreg.havna, Ulefoss			11/	214	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	23/5-78	dato 6.6.78	sak 122/78.	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Tor Kilmark,		3730 Ulefoss.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
-----"		-----"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Olav Gravir ,		Telemarksgt. 24, 3700 Skien.			

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

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Bolig unntatt carport.

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

B 1. Ildsted monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 49:225, 49:226 og 49:232 .(Vedlegg).

B 2. Div. innredning i hobbyrom i kjeller.

Dette arbeid må være fullført innen

A: 3 mdr.
B: 6 "
C: Etter avtale.

Lunde, den 10. september 1979.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggesjefmyndighet

☒ Name bygningsråd.

☒ Name ligningskontor.

Tor Greibrok.
bygningssjef

Arild Sørbo.

AS/EMK.

10. september 1979.

Jnr. 1665/79. M. 503.1.

Tor Kilmark,
3730 Uløfoss.

Ang. brukstillatelse for carport.

En kan ikke se at arbeidet er utført i samsvar med innsendte statiske beregninger. Dette gjelder senteravstanden mellom takspærrene, og bjelke som danner opplaga for disse ved ytre vegg.

Når det gjelder utførelsen av garasjegolv har det ikke vært mulig å kontrollere at dette er blitt gjort i samsvar med innsendte beregninger, arbeidet ble ikke varslet for kontroll.

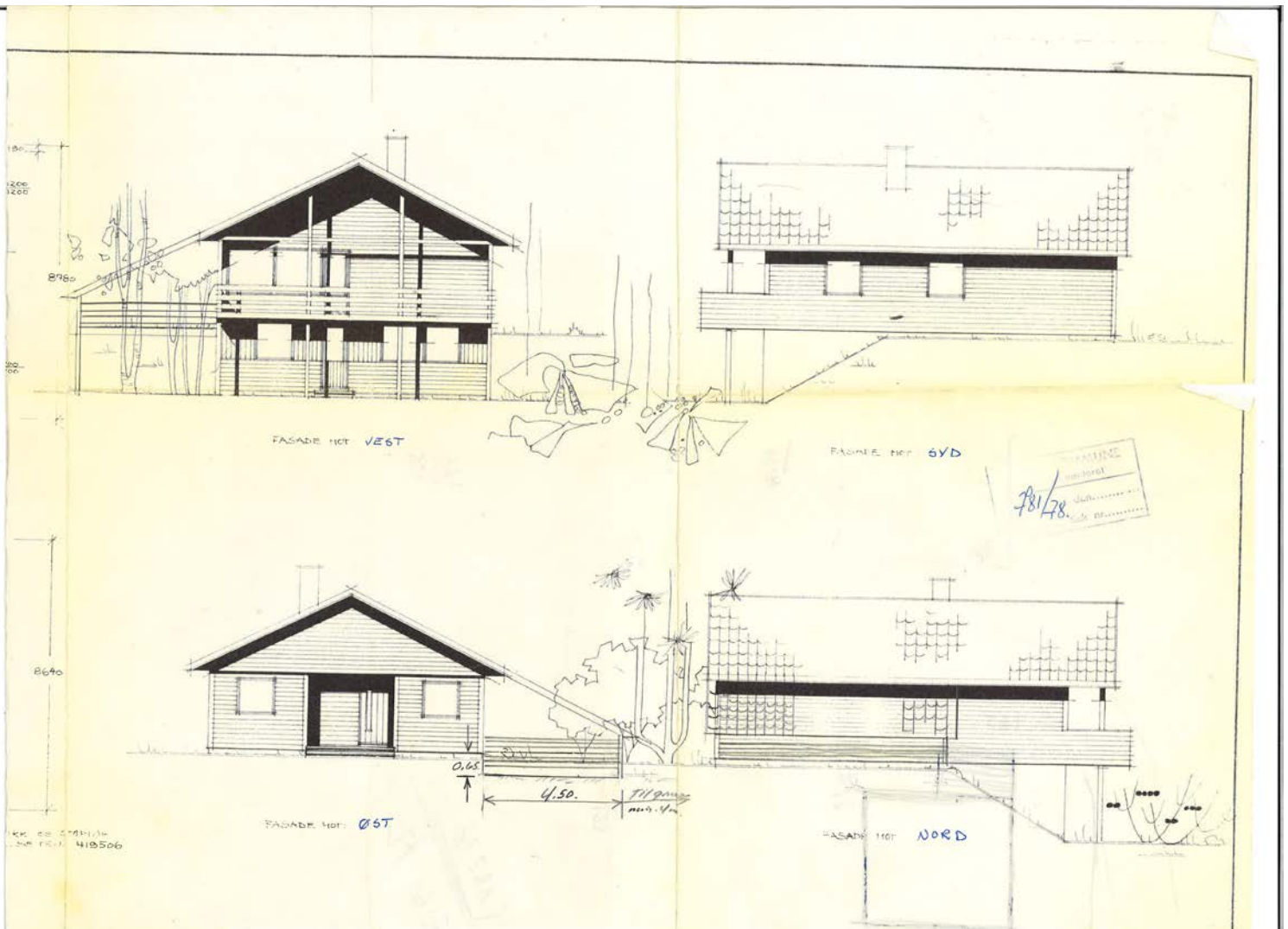
Ing. Geir Hafredal ved G. Block Watne A/S i Skien har i brev av 26.2.79 påpekt at byggingen av carporten ikke er anmeldt av firmaet og at de derfor ikke står som ansvarshavende for arbeidet. Det må derfor ordnes med ansvarshavende som må godkjennes av komm.ing. etter vanlig søknad.

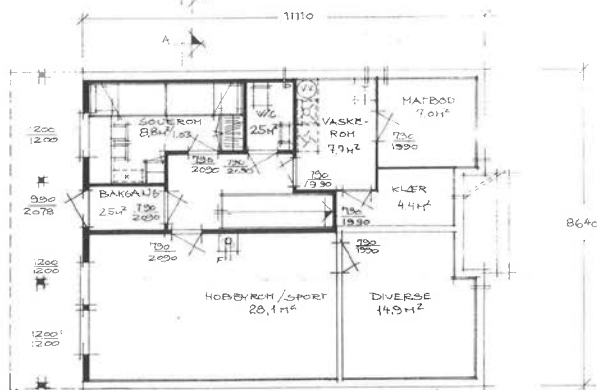
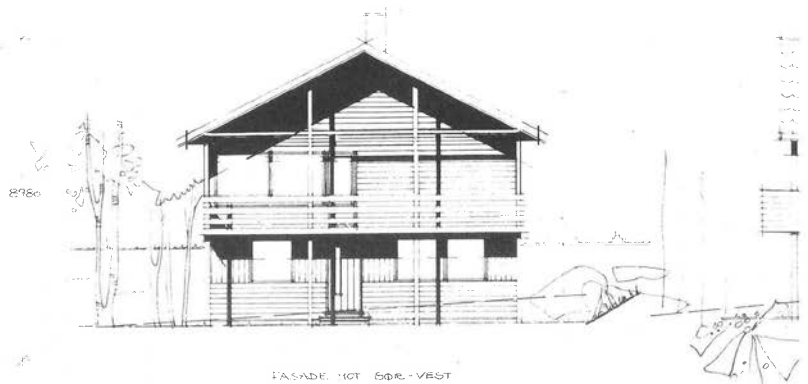
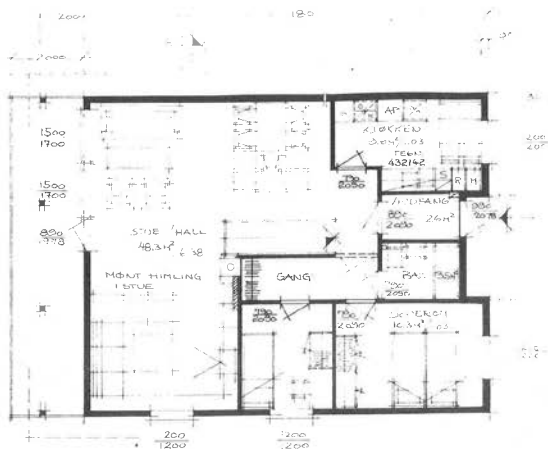
I en carport er det forøvrig ikke anledning til å kle igjen mer enn 50 % av veggflaten. I dette tilfelle betyr det at en enten må rive ned kledningen på carportens endevegg, eller at en kler tak og vegger i carporten med tennvernende kledning A 10.

Ut ifra de ovenfornevnte forhold er det ikke mulig å gi midlertidlig brukstillatelse/ferdigattest på det nåværende tidspunkt.

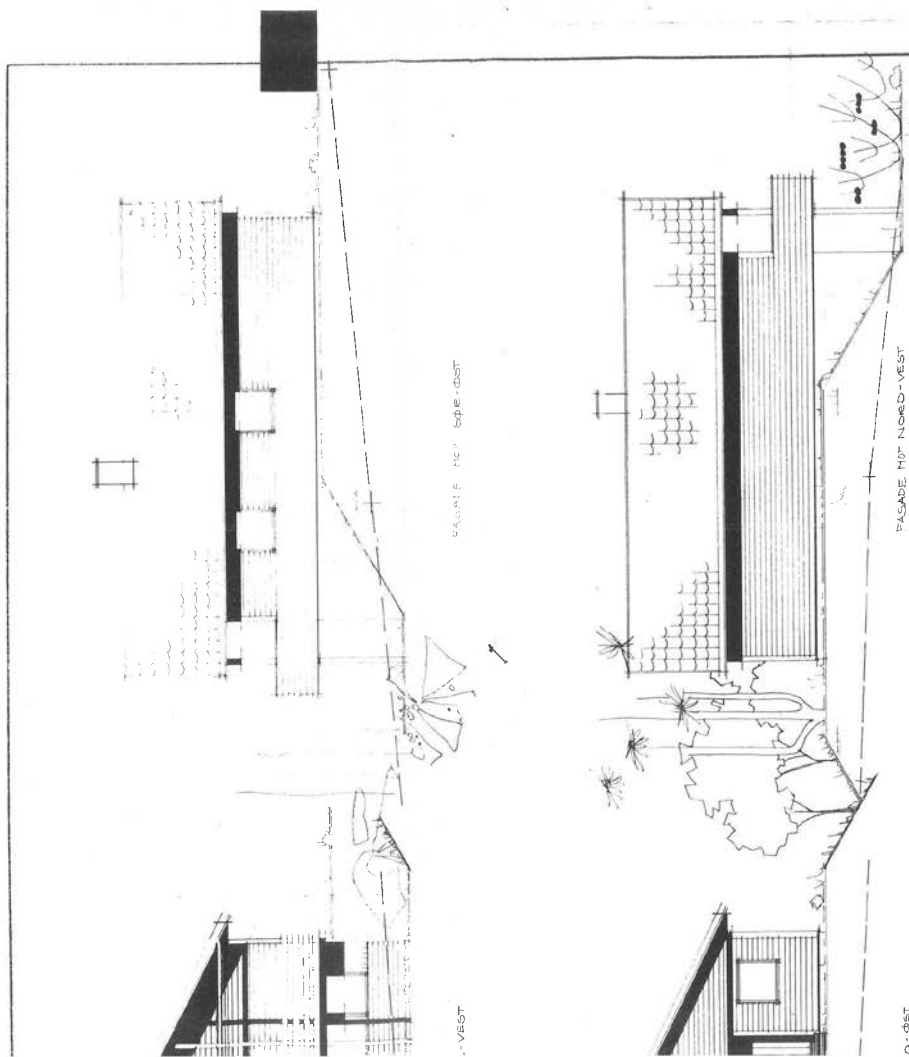
Tor Greðbrok.

Arild Sørhø.





FOR RØRSTYRKE OG SØRSTYRKE
A. RØRSTYRKE OG SØRSTYRKE 427+58



0 - ØST

UTREGNING AV BEAREALET

TOTALT	10 80 M x 8 40 M	= 90 72 M ²
+ INNTEKK	0 75 M x 3 10 M	= 2 32 M ²
+ VIF	1 40 M x 2 20 M	= 3 08 M ²
+ TALL	1 50 M x 2 70 M	= 4 05 M ²
+ SØRØST		= 3 15 M ²
TILSAMMEN		= 99 39 M ²

BYGGBETRI
TOR KILMARK
 BERGET ULEFOSS NOME

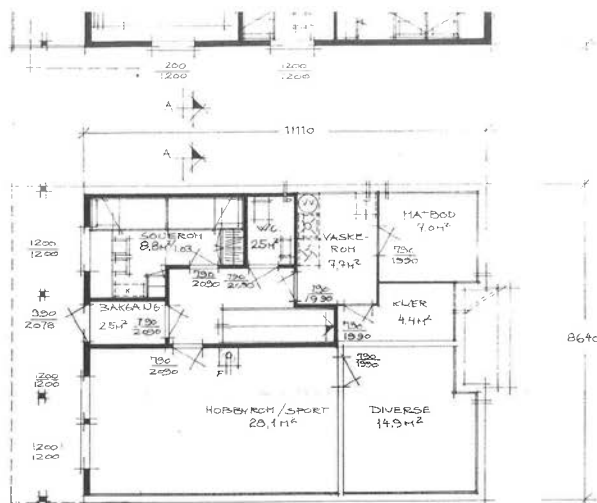
G. Block Watne as
 TELEFON 044 72 500 KLEPP

REVISJONER

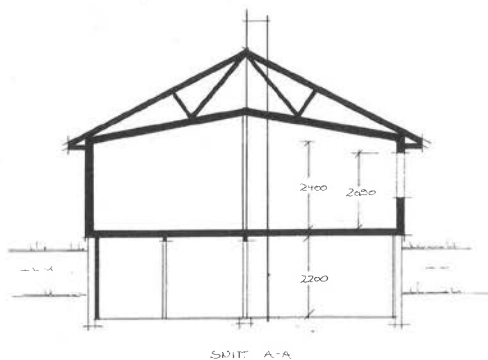
Rev	Dato	Årsak	Rev	Dato	Årsak
Rev 6	14.11.78	Endring i fasade	Rev 1	14.11.78	Endring i fasade
Rev 5	14.11.78	Endring i fasade	Rev 2	14.11.78	Endring i fasade
Rev 4	14.11.78	Endring i fasade	Rev 3	14.11.78	Endring i fasade
Rev 3	14.11.78	Endring i fasade	Rev 2	14.11.78	Endring i fasade
Rev 2	14.11.78	Endring i fasade	Rev 1	14.11.78	Endring i fasade
Rev 1	14.11.78	Endring i fasade			

Underlagsmateriale 427457

Tegningen må ikke brukes eller kopieres eller brytes ved utlever av arbeidet som G. Block Watne AS ikke medvirket i.



FOR RØRINGSRØR OG STØPUNG
A. ØRUMHUS EN. TEL. 440506-427458



SNITT A-A

NÅV TERR
END TERR

FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NØR-ØST

UTREGNING AV JEAREALET:

TOTALT	10.80 m x 8.40 m	=	90.72 m ²
+ INNTREKK	0.75 m x 3.10 m	=	2.32 m ²
+ VE	1.40 m x 2.20 m	=	3.08 m ²
+ HALL	1.50 m x 2.10 m	=	3.15 m ²
+ SØLVEROM		=	3.52 m ²
TILSAMMEN		=	97.89 m ²

STØRRE
TOR
BODEN
BEF



Tegninge

Nome – nært og godt!

Kommuneplan 2020 – 2030

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

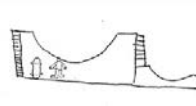
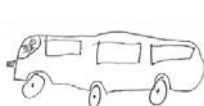
Vedtatt i kommunestyret 02.03.21 (sak KS-003/21)

Til revisjon i 2024

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens kartdel

INNHold

INNHold	1
OM KOMMUNEPLANEN OG PLANENS HENSIKT	2
HVORDAN BESTEMMELSENE ER STRUKTURERT	2
DEFINISJONER OG FORKORTELSER	3
DEL 1. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER, PBL §11-9	4
1.1. FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER	4
1.2. PLANKRAV (PBL §§11-9 PKT 1 OG 12-1)	4
1.3. UTBYGGINGSAVTALER (PBL §11-9 PKT 2 OG KAP.17)	4
1.4. VANNFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNEN TRANSPORT (JF. § 11-9 PKT 3 OG §18-1 OG § 27-5 OG 30-6)	4
1.5. REKKEFØLGESKRAV (PBL §11-9 PKT. 4)	5
1.6. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL. §11-9 PKT.5, §11-11 PKT. 5, §§20-1, 2, 3)	5
1.7. MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (JF. §11-9 PKT. 6)	8
1.8. HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNEN KULTUR (PBL §11-9 PKT 7)	9
1.9. BEVARING AV KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER, MILJØOPPFØLGING OG OVERVÅKING (PBL. §11-9, PKT. 8)	10
DEL 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §11-7)	11
2.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §11-7 PKT 1)	11
2.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11—7 PKT. 2)	15
2.3. GRØNNSTRUKTUR	16
2.4. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT LNFR (PBL §11-7 PKT 5)	16
2.5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §11-7 PKT 6)	18
2.6. LINJER OG PUNKTER	19
DEL 3. HENSYNSSONER (PBL §11-8)	20
3.1. H190-1, HENSYNSZONE OVER JERNBANETUNNELER.	20
3.2. KPFAREZONE (PBL §§11-8 PKT A, 12-6)	20
3.3. KPSIKRINGZONE (PBL §§11-8 PKT A, 12-6)	21
3.4. KPANGITT HENSYNSZONE (PBL §§11-8 PKT C, 12-6)	22
3.5. KPBÅNDEGGINGZONE (PBL §11-8 PKT D)	24



OM KOMMUNEPLANEN OG PLANENS HENSIKT

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

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

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

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

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

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

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

Hvordan bestemmelsene er strukturert

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

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



Definisjoner og forkortelser

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



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

1.1. Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

Retningslinjer: Følgende eldre reguleringsplaner skal vurderes opphevet:

Nr	Navn
1996_01	Rønningen Perskås
2001_03	Sundbø og Haugen

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

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

§3. Følgende er unntatt fra krav om reguleringsplan:

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

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

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

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

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

1.4.1. Vannforsyning, avløp, og overvann

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

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

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



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

1.4.2. Veg og transport

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

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

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

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

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

1.4.3. Energibruk

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

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

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

1.5.1. Utbyggingsrekkefølge

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

1.5.2. Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur

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

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

1.6.1. Byggegrenser

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

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



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

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

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

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

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

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

1.6.2. Utnyttelsesgrad, utbyggingsvolum og krav til byggetetthet

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

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

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

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

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

Retningslinjer: Det bør legges spesiell vekt på etablering av tilbud for eldre og enslige.

Arealplanleggingen skal redusere behovet for transport. Boliger innenfor 1 km av



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

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

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

1.6.6. Avfall

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

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

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

1.7.1. Støy

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

1.7.2. Luftkvalitet

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

1.7.3. Vannkvalitet

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

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

1.7.4. Flom og flomveger

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

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

§34. Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp.



Retningslinjer: [NVEs aktsomhetskart for flom](#) gir informasjon om flom og flomveger, dokumentasjon av flomberegninger følger [NVEs retningslinjer for flom og flomsikkerhet i arealplanlegging](#).

1.7.5. Kvikkleire

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

1.7.6. Ras og skred

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

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

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

Retningslinjer: Kvikkleireskred dokumenteres som vist i [NVEs veileder](#). Andre typer skred dokumenteres som vist i [NVEs retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner](#).

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

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

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

1.7.8. Naturmangfold

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

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

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

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

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



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

1.8.2. Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø

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

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

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

1.9.1. Kulturlandskap

- §44.** Tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner er ikke tillatt.
- §45.** Innenfor kulturlandskapsområdene Romnes (K3) og Holla-Håtveit (K4) er verneinteressene spesielt knyttet til kulturminner i landskapet. Ny bebyggelse utenom landbruksnæring er ikke tillatt.

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

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



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

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

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

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

Utnyttingsgrad og høyder:

- §46. Det er tillatt å bygge åpen småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m² (BRA) eller tomannsboliger). Annen boligbebyggelse tillates bare med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- §47. Boligeiendommer kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 30% (%-BYA), inkludert carport/garasje/uthus.
- §48. Oppføring av nytt bolighus er ikke tillatt dersom eiendommen har bolighus fra før. Dette gjelder ikke oppføring av kårbolig på landbrukseiendommer.

Uthus/garasje/parkering:

- §49. Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller bygd sammen med bolighuset. Frittstående garasje/uthus skal tydelig underordne seg hovedbygning mht. plassering, størrelse og formspråk.
- §50. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5,5 meter, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- §51. Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m² BYA per boenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- §52. Når innkjøringen til carport/garasje er vinkelrett på vei, skal avstanden fra garasje til tomtegrense mot kommunal/privat veg være minst 5 meter. Når innkjøringen er parallell med kommunal/privat veg skal avstanden til tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.
- §53. Dersom det ikke planlegges carport/garasje/uthus samtidig med boligen, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver boenhet, og minst 18 m² BYA for hver sekundærleilighet.

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

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



Formål framtidig boligområde:

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

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

- §54. I nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse utenfor 100-meters belte til vassdrag, er det tillatt med tiltak etter pbl §20-1 uten regulering, dersom det ikke søkes om mer enn 1 enhet i området i planperioden.
- §55. Eiendommer til fritidsbolig kan ha en utnyttelsesgrad på maks 25% eller maks 130 m². Arealet på fritidsboligen skal ikke overstige 90 m². Det kan i tillegg bygges terrasser med et areal med et areal på 35 m². Det tillates ikke mer enn 2 bygg på en tomt. Frittliggende anneks eller uthus kan være maks 20 kvm BYA, og skal maks ligge 6 m fra hytta.
- §56. Det skal benyttes dempede og nøytrale farger som er tilpasset naturlige fargenyanser på fasader, inkludert listverk, vinduer og tak. Reflekterende materiale er ikke tillatt.
- §57. Maksimal mønehøyde for fritidsbolig er 6,5 meter og 4,5 meter for anneks/ uthus.
- §58. Fritidsboligen skal ikke plasseres slik at den gir silhuettvirkning.
- §59. Inngrep i terrenget skal avgrenses til det som er nødvendig for oppføring av bygg med tilhørende anlegg. Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering, annet enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.
- §60. Gjerdet er bare tillatt dersom det utgjør nødvendig sikring mot skrent eller riksveg.



Formål fritidsbebyggelse

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

2.1.3. Sentrumsformål 1130

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

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

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

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

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

2.1.5. Råstoffutvinning 1200

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

2.1.7. Idrettsanlegg 1400

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

2.1.8. Andre typer bebyggelse og anlegg (framtidig) 1500

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

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

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

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

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

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

2.2.1. Veg/bane (2010/2020)

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

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

2.2.2. Flyplass (2030)

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



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

2.2.3. Traseer for infrastruktur (2100)

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

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

2.3. Grønnstruktur

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

2.3.1. Friområde 3040

Offentlig friområde/badeplass:

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

2.3.2. Overvannstiltak 3100

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

2.4.2. LNFR-areal for spredt boligbebyggelse 5210

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

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

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

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

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

Retningslinjer: Lokaliseringskriterier for spredt boligbygging:

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

Spredt boligbygging kan ikke komme i konflikt med:

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



2.4.3. Spredt fritidsbebyggelse 5220

§80. Ny fritidsbebyggelse skal legges til eksisterende hyttefelt.

2.4.4. LNFR-område med spredt næringsbebyggelse 5230

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1. Småbåthavn 6230

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

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

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

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

2.5.2. Drikkevann 6500

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

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



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

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

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

[Drikkevannsforskriften](#) med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder.

2.6. Linjer og punkter

2.6.1. Samferdselslinje: Gang/sykkelveg 1130

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

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

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

2.6.2. Samferdselspunkt: Kollektivknutepunkt 1159

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

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

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



DEL 3. HENSYNSSONER (PBL §11-8)

3.1. H190-1, hensynssone over jernbanetunneler.

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

Retningslinjer: Hensynssonene tilsvarer 30 m fra nærmeste spormidte.

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

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

3.2.1. H310 Ras, skred (herunder kvikkleire)

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

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

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

Kvikkleiresoner

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

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

3.2.2. H320 Flomfare

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

Retningslinjer: Vurdering av dokumentasjon følger [gjeldende retningslinjer fra NVE](#).

3.2.3. H330_S Strålingsfare

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



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

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

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

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

3.2.4. H360 Skytebaner

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

3.2.5. H370 Høyspenningsanlegg

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

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

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

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

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

3.3.1. H110 Vannkilder med nedslagsfelt

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



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

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

3.3.2. H210, H220 StøySone

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

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

3.4.1. H560 Naturområder

Verdifulle naturområder av lokal karakter

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



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

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

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

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

Kulturmiljø med lokal verdi:

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

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

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

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

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



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

3.4.3. H590 Hensynssone mineralressurser

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

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

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

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

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

3.5.1. H720 Hensynssone naturvern

Områder vernet etter naturvernloven:

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



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

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

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

3.5.2. H730 Hensynssone kulturminne

§105. Automatisk freda kulturminner er markert i kartet med H730, og skal behandles etter [kulturminnelovens §4](#).

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

3.5.3. H740 Hensynssone etter andre lover

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

Verna vassdrag – klasse 1 (ikke i bruk i Nome)

Vassdragsbelte i og ved byer/tettsteder, som har/kan få stor betydning for friluftsliv.

Verna vassdrag – klasse 2

Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrenger, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.

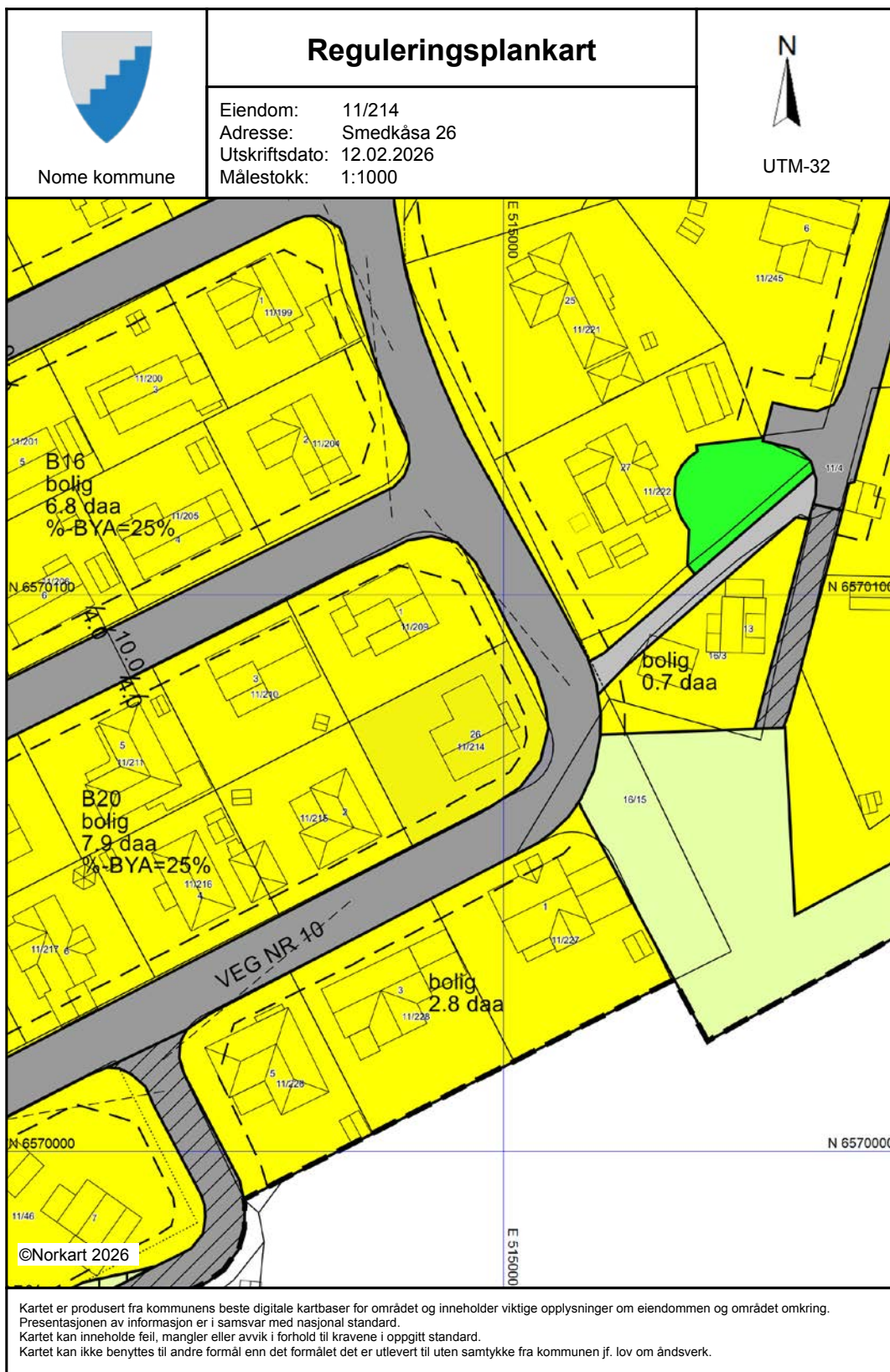
Verna vassdrag – klasse 3 (ikke i bruk i Nome)

Vassdragsbelte som er lite påvirket av moderne menneskers aktivitet, og som derfor har stor opplevels- og vitenskapelig verdi.

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







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
 Landbruksområder

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Lekeplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Eiendoms grense som skal oppheves

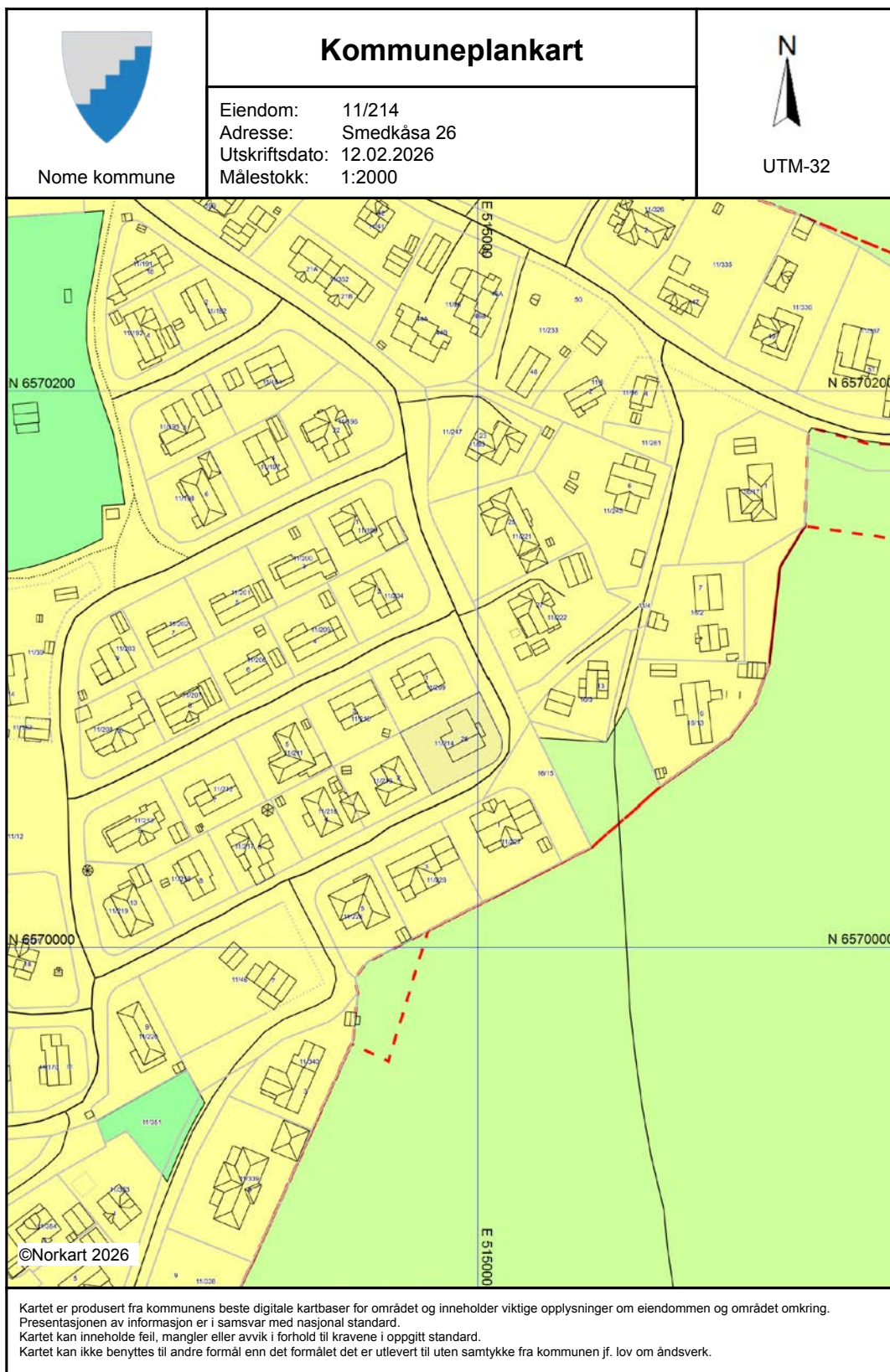
 Byggegrense

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

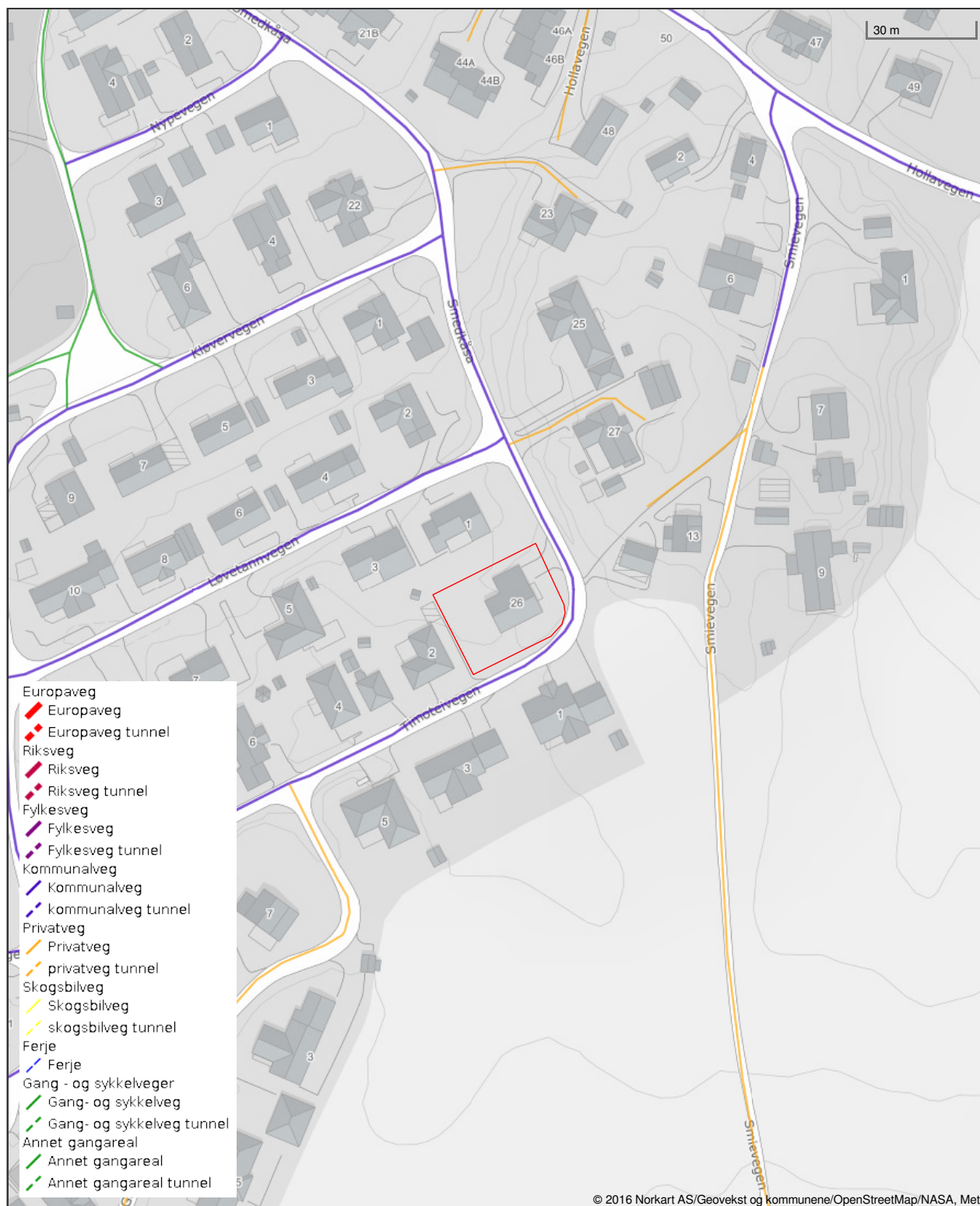
 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg bro - nåværende



Vegstatuskart for eiendom 4018 - 11/214//





Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	214	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

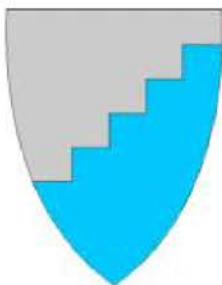
Id	2019_02
Navn	Kommuneplan Nome kommune 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/517/Kommuneplanbestemmelsene%202020-2030.pdf
Delarealer	Delareal 779 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 779 m ² BestemmelseOmrådenavn Tettstedsavgresing, Ulefoss (utnytting %-BYA=35%) KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008_04
-----------	---------

Navn	Berget / Herregårdshavna, del 1-syd og del 2-nord, reguleringsendring		
Plantype	Mindre reguleringsendring		
Status	Planlegging igangsatt		
Ikrafttredelse	01.01.0001		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/102/forslag%20regbest%202008_04.pdf		
Delarealer	Delareal	21 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	758 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B20	



Nome kommune

Utskriftsdato: 17.02.2026

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Målebrev/ Skylddelingsforretning

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	214	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS								

Informasjon om målebrev/ skylddelingsforretning

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

Merknader:

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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



Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	214	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	69066059	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	165603400	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.03.2019	Tilsyn	15.06.2009	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 69066059

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	214	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 374,24 kr
Eiendomsskatt	6 492,00 kr
Feiing	534,96 kr
Renovasjon	4 278,00 kr
Vann	6 773,68 kr
Sum	27 452,88 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	1911700 0/00	4.00	1/1	0 %	7 647,00 kr	637,17 kr
Feie-tilsynsavgift	0%	1 pipe	555.00	1/1	0 %	555,00 kr	46,25 kr
Fastledd vann bolig	15%	1 stk	2878.45	1/1	0 %	2 878,45 kr	239,87 kr
Grunngebyr hushold	25%	1 pr.ab	2024.88	1/1	0 %	2 024,88 kr	168,74 kr
Stippulert forbruk vann bolig	15%	190 m3	21.87	1/1	0 %	4 155,87 kr	346,32 kr
140 L restavfall	25%	1 pr.dunk	2314.13	1/1	0 %	2 314,13 kr	192,85 kr
Fastledd avløp bolig	15%	1 stk	4027.30	1/1	0 %	4 027,30 kr	335,60 kr
Stippulert forbruk avløp bolig	15%	190 m3	31.29	1/1	0 %	5 945,38 kr	495,45 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	29 548,01 kr	2 462,25 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	214	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS								

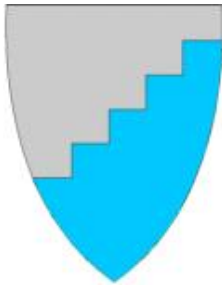
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nome kommune

Utskriftsdato: 12.02.2026

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Bygningsopplysninger og pålegg

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	214	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Smedkåsa 26, 3830 ULEFOSS								

Informasjon om gitte byggetillatelser

Byggetillatelse etter oppføring:

- Carport 1978 (samtidig med bolig)

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

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

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

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

Type pålegg:

Godkjent byggearbeider på naboeiendom:

FORBEHOLD VED UTOFLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSRØRSLER:

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

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

Nr.

Prt. koll nr.

side

Jun. 27/1976.

Dagbok nr. *508 1976*

Nedre Telemark sorenskrivarembete *16/2.*

MÅLEBREV

MÅLEBREV

År 19 *76* den *2. febr.* ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Parsell 80 som samtidig fradeles eiendommen Myra gnr.11, bnr.12.

Forretningen er rekvirert av A/S Ulefoss Tomteselskap.
som er heimelshaver/~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

K. O. Gildal og Sv. H. Lanto.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Siden utparselleringen skjer i h.h.t. stadfestet reguleringsplan, fant en det unødvendig å innkalle noen.

Grensebeskrivelse:

Grensene for parsellen som fradeles er som vist på vedheftede målebrevskart der grenselinjene og er merket med grønt.

Parsellen er utstukket og målt i marka i samsvar med reguleringsplanen for Herregårdshavna.

Arealet utgjør $779,74\text{m}^2$

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.01.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den *2. febr.* 19*76*.

Ernst Birkeland

K. O. Gildal

Sv. H. Lanto

MÅLEBREV – KART

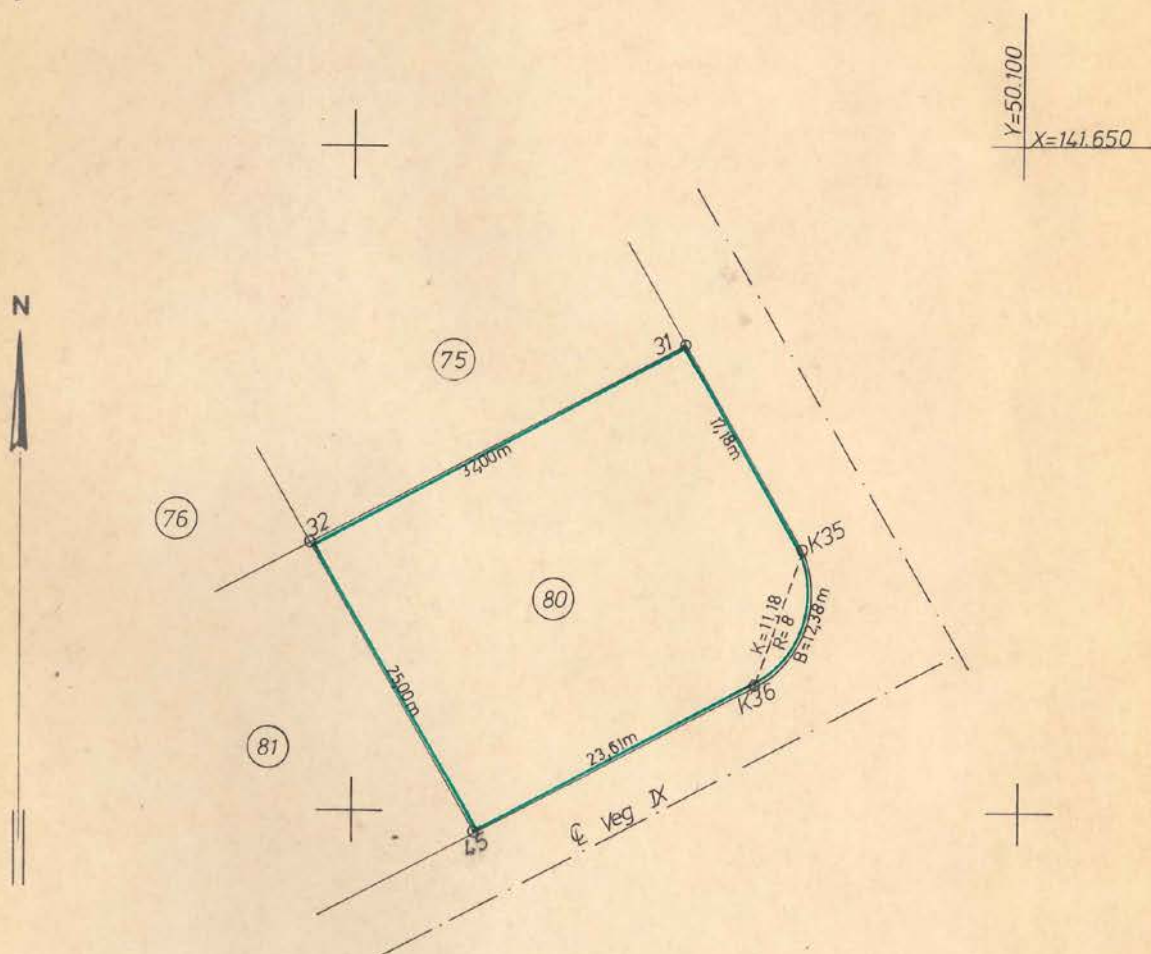
M.nr.

Kartpl.

Parsell 80 av Myra gnr. 11 bnr. 12

Bruksnavn gnr. 11 bnr. 214

Areal 779,74 m² Mål 1:500



KOORDINATER

NR	Y	X
32	50.046,218	141.620,126
31	50.074,562	141.634,966
K 35	50.082,190	141.619,566
K 36	50.078,735	141.608,929
45	50.057,822	141.597,982

Påtegninger:

For tinglysingen kr. 40. -

Vært inn i dagboken ved

NEDRE TELEMARKE SØRENDRIVERI

om nr. 508 den 16/2 1976

Vært inn i grb.

~~personregisteret~~

Hefteiser anmerkes mot kr. 5.- 20. -

~~Det anmerkes~~



Per Torgeirheim
heim

40. -

DAGBOKFØRT

26.SEP78 03209

S K J Ø T E

A/S SØRENSKRIVAREN I
NEDRE TELEMARKA/S SØRENSKRIVAREN I
NEDRE TELEMARK

DAGBOKFØRT

12.09.78 03246

SØRENSKRIVAREN I
NEDRE TELEMARK

eiendommen "tomt nr. 80", gnr. 11, bnr. 214 i Nome
til Tor Kilmark, f. for kjøpesum kr. 38.522,01 -
kronertrettiåttatusenfemhundreogtjueto 01/100 - som er avgjort
på omforenet måte.

Tomten garanteres fri for pengeheftelser.

Kjøperen må betale det beløp som til enhver tid fastsettes som
tilskudd til renseanlegg/kloakk som eiendommen får tilknytning
til, samt de kommunale tilknytningsavgifter og gebyrer for vann,
strøm o.l. Kjøperen må betale de til enhver tid fastsatte års-
avgifter for tilknytning til disse anlegg.

Føllesanlegg, offentlige anlegg for vei, vann og kloakk er opp-
arbeidet etter vedtatte planer. Stikkledninger er lagt fram til
ca. 1 m innenfor tomtegrensen til den enkelte parsell. Omkost-
ninger herved er inkludert i kjøpesummen.

Fretidig vedlikehold av stikkledninger fram til hovedledning
og adkomstvei fram til bolig påligger den/de tomt/er som be-
tjener seg av disse.

Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke
veier eller grøfter som opplagsplass for materialer eller messer.
Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert
veigrunn.

Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte av skade-
forvolderen. Erstatningsansvaret avgjøres ved skjønn dersom
minnelig ordning ikke kommer i stand.

Den enkelteier av tomt som er utskilt av samme byggefelt er
berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og
overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger
etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter
bygningsemyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eien-
dom blir skaden å erstatte.

I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomten plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Nome kommune, som gir kommunen rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante lednings traséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Nome kommune har rett til i fremtiden vederlagsfritt å legge offentlige ledninger over tomten med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Tele- og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legge eller ha liggende kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatoriosk.

Selgeren og Nome kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Selgeren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre reguleringsplan eller vedtekter for området.

Likledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år og bygget må være fullført innen 4 - fire - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon. Hvis bebyggelse ikke er iverksett innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøte med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper, samt rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlige sparevilkår.

Hvis kjøperen selv ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har A/S Nome Tomteselskap forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

A/S Nome Tomteselskap må gi skriftlig melding innen 1 - en - måned etter at eieren av tomten har meddelt skriftlig at han ønsker å overdra eller bortfeste sin tomt ubebygget, eller at Tomteselskapet erfarer at slike disposisjoner har funnet sted uten forhåndsmeldinger, om det ønsker å gjøre bruk av sin rett. I motsatt fall kan A/S Nome Tomteselskap ikke gjøre retten gjeldende i forbindelse med denne disposisjon, men forkjøpsretten blir fortsatt heftende på eiendommen.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft fra skjøtets tinglysingsdato eller skriftlig melding er gitt. Selgeren kan i det enkelte tilfelle tillate at kjøperen påbegynner arbeid på tomten på et tidligere tidspunkt, men da uten ansvar for selgeren og uten at det dermed skapes noen tilevarende rett for andre tomtkjøpere.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomtseiere på samme byggefelt.

Kjøperen har besiktiget tomten og gjort seg kjent med de faktiske og rettslige forhold som angår denne.

Ulefoss, den 19. juni 1978

A/S Nome Tomteselskap

Erk. Amlic

P.B. Tufte

Vi bekrefter herved at A/S Nome Tomteselskap v/.....
Erk. Amlic eg. P.B. Tufte.....
egenhendig har undertegnet dette skjøte og at begge er over 20 år.

Navn: Erk. Amlic.....

Adr: Ulefoss.....

Fødsels-

dato og

personnr: 311246 [redacted].....

Navn: Hammer Braathen.....

Adr: 3140 LUNDE.....

Fødsels-

dato og

personnr: 010651 [redacted].....

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Geir Ingvald Kilmark		Plass for tinnlueinnestempel  Doknr: 573290 Tinglyst: 24.06.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Conrad Holmboes veg 29		
Postnr. 9011	Poststed Tromsø	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 290749	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 0819	Kommunenavn Nome	Gnr. 11	Bnr. 214	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhetsnr. ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus- kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr 0	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 1.200.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 280538	Navn Tor Kilmark	Ideell andel 1/1
--	---------------------	---------------------

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 290749	Navn Geir Ingvald Kilmark	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
--	------------------------------	--	---------------------

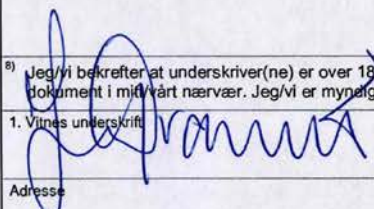
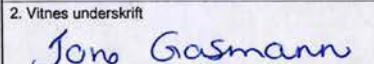
6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tor Kilmark forbeholder seg vederlagsfri bruksrett til boligen så lenge han lever.

Dato

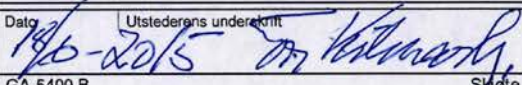
Utsedersens underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Overdragelsen omfatter innbo og løsøre.		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstedene gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
18.06.15	Skien	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Tor Geir Kilmark	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Jan Erik Granmo	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Tone Gasmann	
Adresse		
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utsteders underskrift	
18.06.2015		

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
²⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk, Tinglysing, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret vil bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
16-2015		
GA-5400 B	Skjøte	Side 3 av 3

Nabolagsprofil

Smedkåsa 26 - Nabolaget Holla gård/Berget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Berget Linje 103, 117	6 min 0.6 km
Lunde stasjon Linje F5	15 min 12.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 12 min

Skoler

Holla 10-Årige skole (1-10 kl.) 380 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Nome vgs - avd. Søve 150 elever	5 min 2.5 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	15 min 12.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

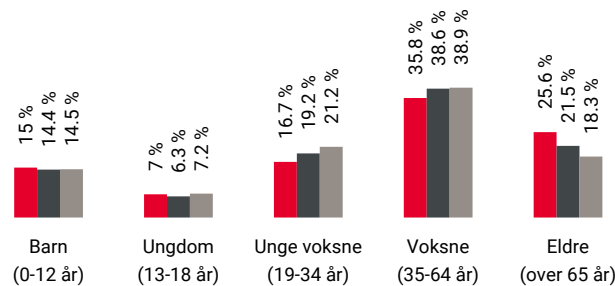
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holla gård/Berget	762	355
Ulefoss	3 284	1 672
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerli barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.7 km
Herregårdshavna barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 0.7 km
Helgen barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 6.9 km

Dagligvare

Coop Extra Ulefoss PostNord	20 min 1.8 km
Spar Ulefoss Post i butikk	21 min 1.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100

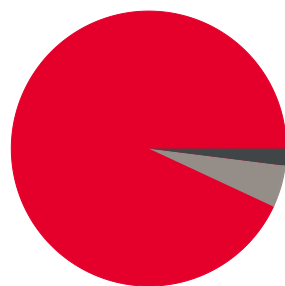
Sport

⚽ Kåsene ballbane 12 min 🚶
Ballspill 1.1 km

⚽ Holla 10-årige skole 15 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.3 km

🚴 SKY Fitness Ulefoss 20 min 🚶

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 2% blokk
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Ulefoss Senteret

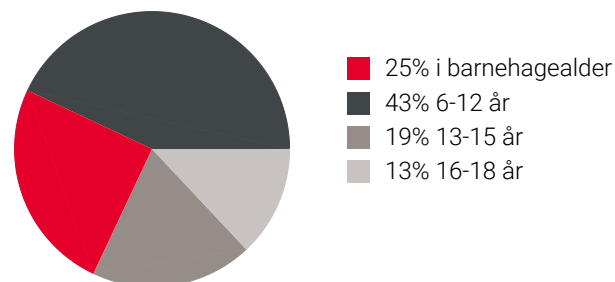
20 min 🚶



Vitusapotek Ulefoss

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

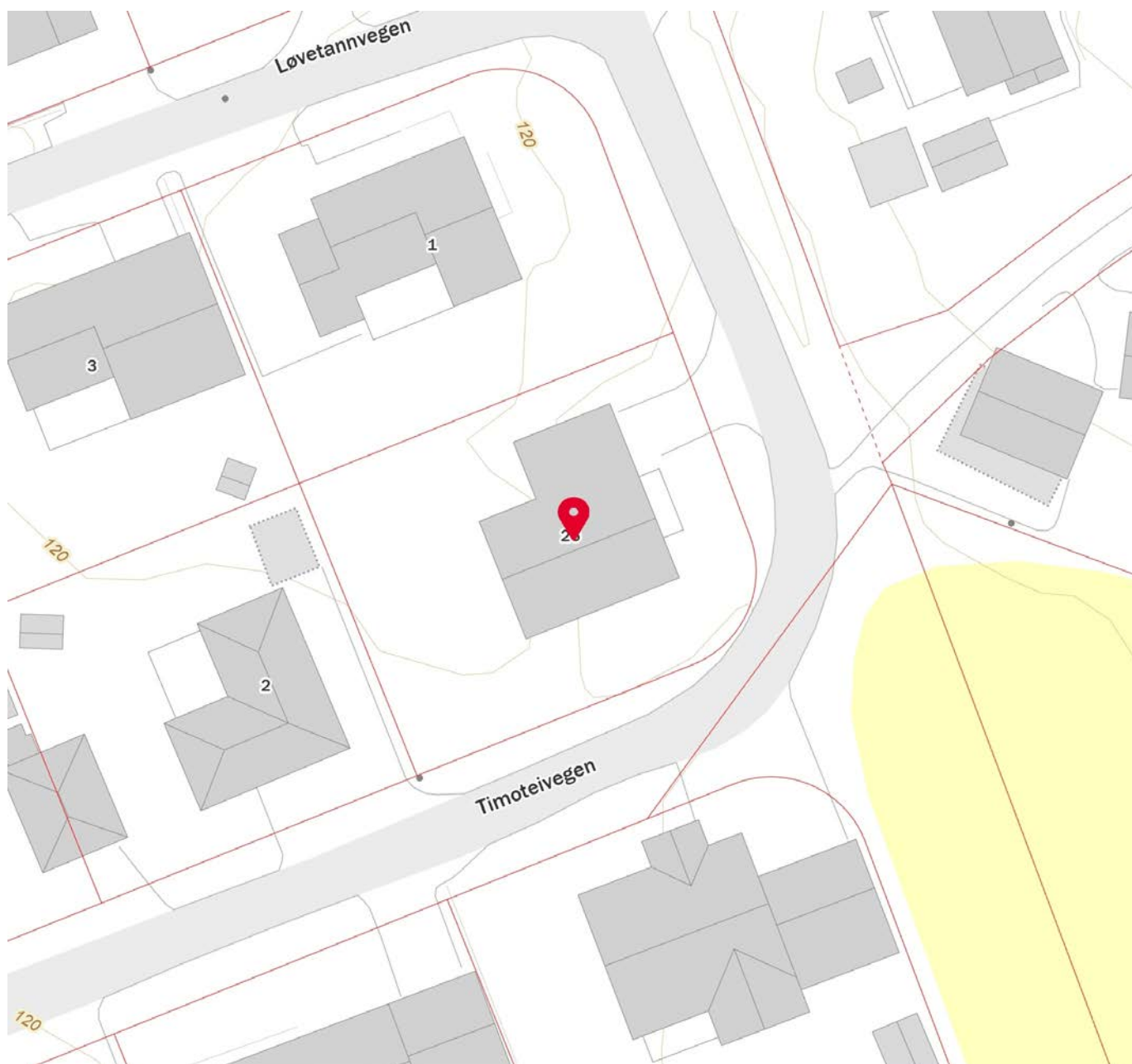
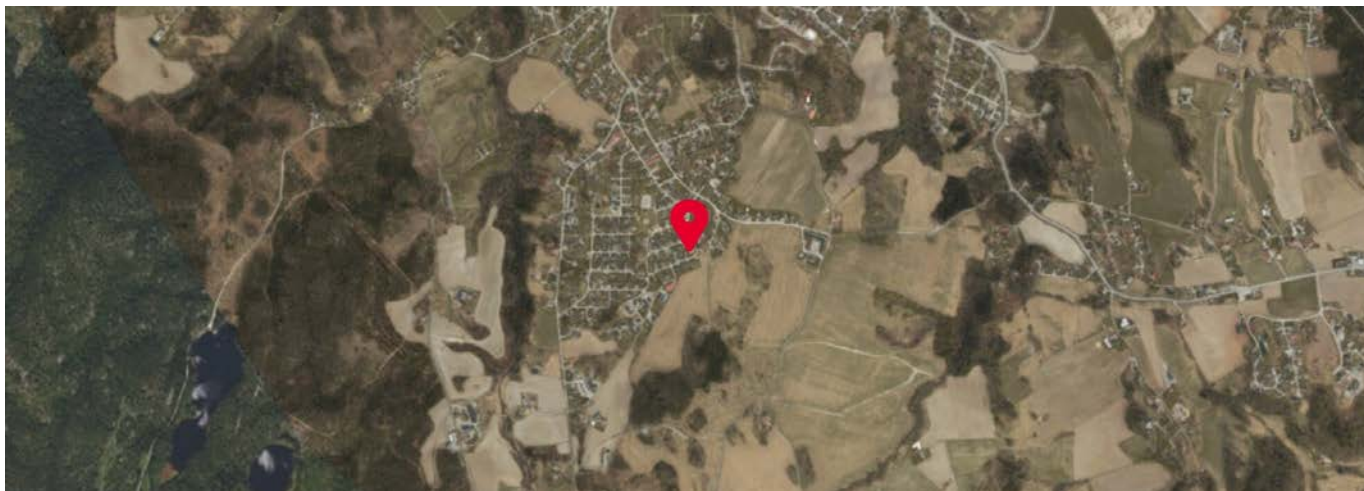
■ Holla gård/Berget

■ Ulefoss

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Smedkåsa 26
3830 ULEFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Telefon: 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre