Egenerklæring

Ulsnesvegen 146, 3825 LUNDE

11 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ulsnesvegen 146	Ulsnesvegen 146	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

hele tiden

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Fountain, Marte Stensby

Selger

Fountain, James Richard

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

alt av rør, dusj, do, badekar, blandebatterier, membran, gulv og elektrisitet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

kallesten rør, servicepartner, bø maling

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

snekring (etterisolering, gipsplater etc.)

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Oppdaget det når vi rev vegg for å lage nytt bad. Liten lekkasje inn gjennom yttertaket der det nå er nytt bad. Hadde en takstmann for å se på det, han oppdaget ingen råteskader pga. dette og taket ble reparert på stedet der lekkasjen var oppdaget.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet noen gamle vinduer på soverom og bad (de 4 små).

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Fasade vasket og malt

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt til en ny kurs samt oppdatert listen over kurser da denne var feil. Lagt til nye stikkontakter og montert lamper på kjøkken, soverom og bad. Montert strøm i garasje og i hønsehus.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Servicepartner

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

borevann på ca 95 m og BioVac renseanlegg

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

montert ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bø installasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

montert ny ovn på kjøkken av faglært i 2024

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett mus noen ganger vinterstid

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95179497

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Fountain, Marte Stensby	**2025-08-11**	**Fountain, James Richard**	**2025-08-11**

Identification

bankID Fountain, Marte Stensby

Identification

bankID Fountain, James Richard

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fountain, Marte Stensby	11/08-2025 10:07:05	BANKID
Fountain, James Richard	11/08-2025 11:18:05	BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ulsnesvegen 146
3825 LUNDE
Gnr./Bnr.: 121/3
Nome kommune

Areal

Våningshus
Bruksareal: 201 m²
Uthus/garasje
Bruksareal: 96 m²

Totalt bruksareal (BRA): 297 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.08.2025
Referansenummer	15074714
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0108
Hjemmelshaver/selger	James R Stensby Fountain
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørn Christian Pedersen
Tilstede på befaringen	James R Stensby Fountain
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	18.08.2025 21:01

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Landbruk
Gate/vei adresse	Ulsnesvegen 146
Postnummer/sted	3825 LUNDE
Kommune	4018 - Nome
Gnr./Bnr.:	121/3
Tomt	Eiet tomt: 581000 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Våningshus	1860 Kilde: SEFRAK-registrering	1920 ifølge tidligere salgsrapport	
Uthus/garasje	1996 Kilde: Kommunalt saksarkiv		

Byggemåte

Konsesjonspliktig landbrukseiendom med enebolig (våningshus) over to plan, samt uthus/garasje, beliggende på Ulsnes i Lunde, i Nome kommune. Innkjøring til gruset gårdsplass med oppstillingsplasser for flere biler. Opparbeidet tomt med plen og diverse beplantning. Vestvendt terrasse på 52 m2. Naturlig ventilasjon. Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Bygningen er oppført på grunnmur i naturstein, med bærende bjelkelag i tre, samt støpt betong mot grunn. Grunnmur i betong og naturstein. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med stående og liggende trekledning. Saltak tekket med metallplater. Vinduer med ett-lags glass og to-lags isolerglass. Terrassedør med to-lags isolerglass. Ytterdører i trekonstruksjon med isolerglassfelt.

Boligen inneholder følgende:
Kjeller:
Bod. (Ikke målverdig areal grunnet lav takhøyde.)
1.etasje:
Entre, stue, kjøkken, grovkjøkken og spisestue.
2.etasje:
Gang, to bad, omkledningsrom og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - hovedbad		Ventilasjon	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - gjestebad		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	10	
		Annet	10	
Kjøkken - grovkjøkken		Innredning	11	
Øvrige rom		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
Krypekjeller - og kryperom under ett		Helhetsvurdering	12	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	12	
		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 1.etasje og 2.etasje		Skjevhetsmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	16	
		Konstruksjon	16	
		Inspeksjonsmulighet	16	
		Gesimsløsninger	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk - uthus/garasje		Frittstående byggverk	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Våningshus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	101			101	52
	Entre, stue, kjøkken, grovkjøkken og spisestue				Terrasse
2.etasje	100			100	
	Gang, to bad, omkledningsrom og tre soverom				
SUM	201			201	52
	Total bruksareal: 201 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Uthus/garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		30		30	
		Vognskjul			
1.etasje		66		66	
		Garasje			
SUM		96		96	
	Total bruksareal: 96 m²				

Kommentar til areal

Arealet i krypekjeller måles til 16 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Terrasse er oppmålt til 52 m2 (TBA).

Bygninger på eiendommen er registrert i SEFRAK-registret. Interessenter anbefales derfor å kontakte fagkyndig for ytterligere veiledning vedrørende forholdene.

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

Boligen inneholder 201 m2 P-ROM.

Rapport

Våtrom - hovedbad

Bad fra 2024. Delvis utført med egeninnsats.
Gulv med fliser og belegg.
Vegger med malte flater og trepanel. Fliser i dusjsone.
Himling/skråtak med malte flater og synlige bjelker.
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, toppmontert servant og ett-greps armatur.
Speil med integrert lys, og stikkontakt.
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur, regnfallsdusj og hånddusj.
Badekar med to-greps armatur, karutløp og hånddusj.
Vegghengt toalett.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

Overflater gulv	Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader.

TG 2

Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under badekar er utilfredsstillende.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Det er observert enkelte skjevheter på innredning. Justering anbefales.
Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjonen. Vindu bør skjermes. Flislegging i dusjsone er vurdert å ikke være fagmessig utført. Enkelte sprekker i plateskjøter er observert. Bør holdes under oppsyn.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er etablert tilstrekkelig tettesjikt på vegger i våtsone rundt badekar. Fare for fukt i konstruksjonen. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
Fallforhold (gulv)	Gulvet utenfor sluksone er tilnærmet flatt. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen tilknyttet badekar grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekaret fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
Avløpsrør (ink. sluk)	Det er ikke tilkomst til sluk under badekar. Tilstand er derfor ukjent.

Våtrom - gjestebad

Bad med ukjent alder.
Flislagt gulv med oppkantfliser og gulvvarme.
Flislagte vegger.
Himling med tak-ess himlingsplater.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Overskap, speil, overlys og stikkontakt.
Dusjkabinett med dusjvegger av plast, to-greps armatur og hånddusj.
Gulvstående toalett.
Synlige vannrør av armert flexirør og kobber, avløpsrør av plastmateriale.

TG 2 | Helhetsvurdering

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

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Det er muggsopp i himlingen. Kan skylles kondens. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Kabinett lar seg vanskelig fjerne grunnet innredning. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Skjulte avløpsrør, og sluk er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkken fra 2023.
Gulv med laminat, fliser og gulvvarme.
Vegger med fliser og malte flater. Fliser på vegg over benkeplater.
Himling med malt trepanel og synlige bjelker.
Innredning med profilerte fronter, benkeplater i tre, oppvaskkum i porselensmateriale og ett-greps armatur.
Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Frittstående kjøleskap.
Avtrekksvifte integrert i induksjonstopp.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Innredning

Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

TG 2 | Ventilasjon og avtrekk

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG 2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Annet

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Dette er et avvik i henhold til gjeldende Byggteknisk forskrift. Komfyrvakt må etableres.

Kjøkken - grovkjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue.
Gulv med laminat.
Vegger med malt trepanel. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Himling med malt trepanel.
Innredning med profilerte fronter, benkeplater i tre, nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps armatur.
Nisje for komfyr og kjøleskap.
Avtrekksvifte integrert i overskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper bør etableres.
TG 2 Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Utskifting/oppgradering kan vurderes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser, laminat, gulvbord og parkett. Gulvvarme i entre.
Vegger med malt trepanel.
Himlinger med malt trepanel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

TG 2 Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegg/vinduer. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Enkelte gulvfliser er sprukket. Eksakt årsak er ukjent. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Belistning mangler enkelte steder. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller - og kryperom under ett

Kryperom under deler av boligen.
Inngang til krypekjeller via luke/dør i kjeller.
Støpt gulv mot grunn.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Asfaltplater i himling.

TG 2	Helhetsvurdering	Kryperommet har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. I krypekjeller er det observert fuktmerker på gulv- og veggflater. Det er observert sprekker i grunnmur på innevndig side. Bør holdes under oppsyn.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via luke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Statikk	
	Statikk	Plassbygd takkonstruksjon. Noe skjevheter er observert. Som forventet med tanke på alder.
TG 2	Overflater vegger/undertak	Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Råteskader i taktro er observert. Skyldes mest sannsynlig eldre taklekkasje, men dette kan ikke verifiseres. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent under 16.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Bør holdes under oppsyn.
	Konstruksjonsoppbygging	Det er observert spor etter aktivitet av gnagere og treskadeinsekter. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og eventuelle tiltak bør påregnes. Loftet har sin opprinnelige isolasjon og utbedring anbefales.
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet. Det er ikke etablert gangbaner på loftet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

To elementpiper vurdert å være fra 2005 ifølge opplysninger fra tidligere salgsrapport.
Vedovn av merket Ulefos i stue.
Vedovn av merket Westfire på kjøkken.
Vedovn av merket M&S på soverom 3.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Skorsteiner inne i boligen	Rehabilitering/reetablering av skorstein er et søknadspliktig tiltak. Ferdigattest for tiltaket er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke undersøkt om dette lar seg gjøre.

Innvendige trapper

Rettrapp i trekonstruksjon.
Malte vanger og trinn.
Rekkverkshøyden i 2. etasje er målt til 0,76 meter.

TG 2 Innvendige trapper	Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

Etasjeskiller - 1.etasje og 2.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
1. etasje:
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og spisestue.
2. etasje:
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom 1 og 3.

TG 2 Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i stue og 16 mm i spisestue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm på soverom 1 og 35 mm på soverom 3. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Det er ikke observert tegn til pågående setninger eller andre forhold som tilsier at skjevhetene er pågående. Ingen tiltak er vurdert som nødvendig eller hensiktsmessig. TG 2 er satt for å belyse forholdet.

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

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plastmateriale.
Hovedstoppekran er plassert krypekjeller.
Samleskap for rør-i-rør systemet med stoppekran, og fordelerskap er plassert på hovedbad.
Varmtvannsbereder av merket OSO S 200 fra 2024 tilknyttet bad er plassert i avlukke på hovedbad.
Varmtvannsbereder av merket OSO RS 200 fra 2005 tilknyttet kjøkken er plassert i krypekjeller.
Luft/luft varmepumpe av merket Daikin fra 2020 i stue.
Naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Hovedstoppekran - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)		
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Bereder i krypekjeller: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Samleskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det foreligger ingen opplysninger om skjulte avløpsrør. Type, alder og tilstand er derfor ukjent. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent. Det er ikke registrert skader eller symptomer på skader. TG 2 er satt for å belyse forholdet. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.	

Radon

TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent, deler av anlegget er oppgradert i 2023
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:
Elektrisk anlegg med ukjent alder.
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert på soverom 1.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år). Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

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

Konstruksjon

TG 2	Fasader ink. kledning	Aldersslitasje er observert på kledningen. Sprekker i endeveden. Bør holdes under oppsyn. Det er observert enkelte råteskader i nedre del av kledningen, samt på uthengssperrer. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke omfang. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Utbedringer bør påregnes innen rimelig tid. Overflatebehandlingen bærer preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer med ett-lags glass og to-lags isolerglass.
Observerte årstall:
2005 på kjøkken, samt i stue, spisestue og soverom 2.
2005 og 2020 på hovedbad og soverom 3.
Terrassedør med to-lags isolerglass fra 2005.
Rammer og karmer i tre.
Ytterdører i trekonstruksjon med isolerglassfelt.
Fra 2005 ifølge tidligere salgsrapport.

TG 2	Vinduer	Vinduer i gang, 2.etasje er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utskiftning anbefales.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

Taktekking er fra 1991 ifølge tidligere salgsrapport.
Saltak tekket med metallplater.
Takrenner og nedløp, samt takhatt for skorstein i metall.
Stigetrinn på tak.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Takvinkel/Takform	
TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje. Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Konstruksjon	Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Inspeksjon ikke mulig. Skjulte skader kan ikke utelukkes. TG 2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet i henhold til NS3600.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG 2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. Snøfangerutstyr er anbefalt mot naturlige gang- og oppholdsarealer. Det er registrert deformasjoner/slitasje på takrenner. Utbedring bør påregnes.
TGIU	Takgjennomføringer	Ikke undersøkt. Taket er inspisert fra bakken.
	Skorsteiner over tak	Ikke undersøkt. Taket er inspisert fra bakken.

Terrasser / platting på terreng

Vestvendt terrasse på 52 m2.
Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre med stående spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 0,86 meter.
Utebelysning.

TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Tiltak kan vurderes.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult av konstruksjonen og derfor ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår/tilbyggingsår.
Bygningen er oppført på grunnmur i naturstein, med bærende bjelkelag i tre, samt støpt betong mot grunn.
Grunnmur i betong og naturstein.

TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur enkelte steder, eksempelvis i krypekjeller. Eksakt årsak er ikke kjent. Setninger kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Naturlig drenering.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG 2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Grunnmuren har ikke utvendig fuktsperre. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borrehull.
Privat renseanlegg av merket BioVac fra 2005 ifølge tidligere salgsrapport.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2005 ifølge tidligere salgsrapport.

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

Annet

	Informasjon	Renseanlegg fra 2005. Fortløpende vedlikehold bør påregnes.
TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Frittstående byggverk - uthus/garasje

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn/grunnmur i betong.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med stående trekledning.
Saltak tekket med metallplater.
Stikkontakter og belysning.

TG 2	Frittstående byggverk	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden. Det er observasjoner som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det kan nevnes følgende: Aldersslitasje er observert på kledning og taktekking. Kledningen er stedvis avsluttet for nært terreng. Økt fare for råteskader. Porter har skader/behov for utbedring.

Branntekniske vurderinger

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

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

Kommentar til rømningsveier:
Rømningsveiene i 2etasje vurderes til å oppfylle funksjonskravene i teknisk forskrift, selv om enkelte av forskriftens preaksepterte ytelser ikke er oppfylt. Det er registrert rømningsvinduer med for liten bredde. Det er ikke ertablert utvendig rømningsstige. Det gjøres oppmerksom på at valget er basert på en skjønnsvurdering av forholdene på befaringsdagen.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje:
I stue er takhøyden målt til 2,21 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,22 meter.
2. etasje:
På soverom 1 er takhøyden målt til 2,48 meter og på soverom 3 er takhøyden målt til 2,52 meter.

Til informasjon:
Deler av boligen har skråtak/åpent til møne.
Laveste takhøyde under skråtak på soverom 1 er målt til 1,54 meter.
Laveste takhøyde under skråtak på soverom 3 er målt til 1,84 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fasadetegninger for uthuset er fremlagt. Datert 16.05.1995. Ferdigattest er ikke fremlagt. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. (Pbl § 21-10)
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Følgende samsvarserklæringer er fremlagt: Datert 26.06.2022 vedrørende: "Sikringsskap, byttet ut noen gamle sikringer, montert overspenningsvern. Tilkobling av varmekabel i gang 1.etg. Lagt tom rør over loft til garasje. Etablert jordspyd." Datert 27.06.2022 vedrørende: "Bytte overspenningsvern til et som passer til 230V IT. Sjekke jordingen, hovedjord og jordelektrode." Datert 28.11.2024 vedrørende: "Nytt anlegg soverom 2 etg." Datert 27.12.2024 vedrørende: "Nytt anlegg bad 2 etg. A1 forlegning. 2,5mm2, 15A jfa. Lagt opp til motorvern for vannpumpe. Byttert stikk ute, 3 fas. Div. målinger."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 31.03.2025.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Rapport fra Nome kommune er fremlagt. Siste tilsyn utført 08.12.2022. Siste feiing utført 16.07.2025. Kommentar i rapporten: "Ubrennbar plate kort foran M&S 37 i 2 etg på soverom."
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Servicerapport datert 31.03.2025 er fremlagt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 11.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

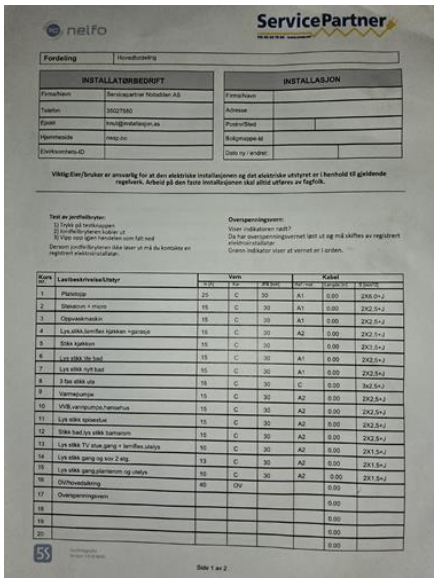
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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

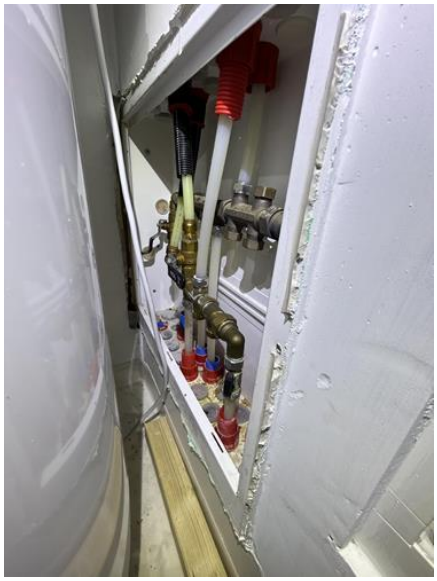
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Samleskap for rør-i-rør systemet]



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



Avløpsrør (ink. sluk) - [Dusjsluk, hovedbad]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, varmtvannsbereder hovedbad]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Loft - uinnredet / råloft - [Angrep etter treskadeinsekter]



Loft - uinnredet / råloft - [Fuktmåling kaldtloft]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Råteskadet kledning]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Råteskadet kledning]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Taktekking]

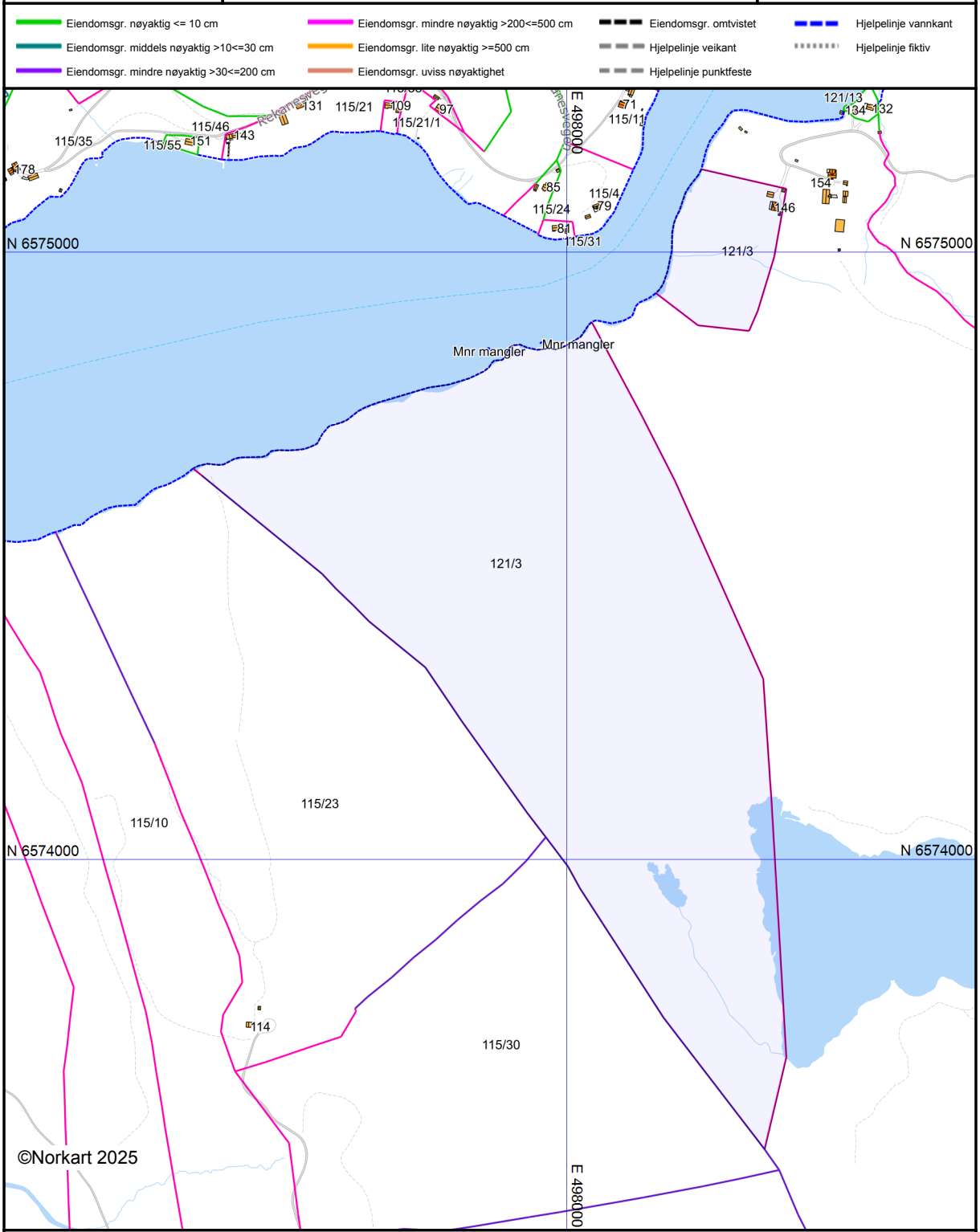
Nome kommune

Grunnkart

Eiendom: 121/3
Adresse: Ulsnesvegen 146
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:10000

N

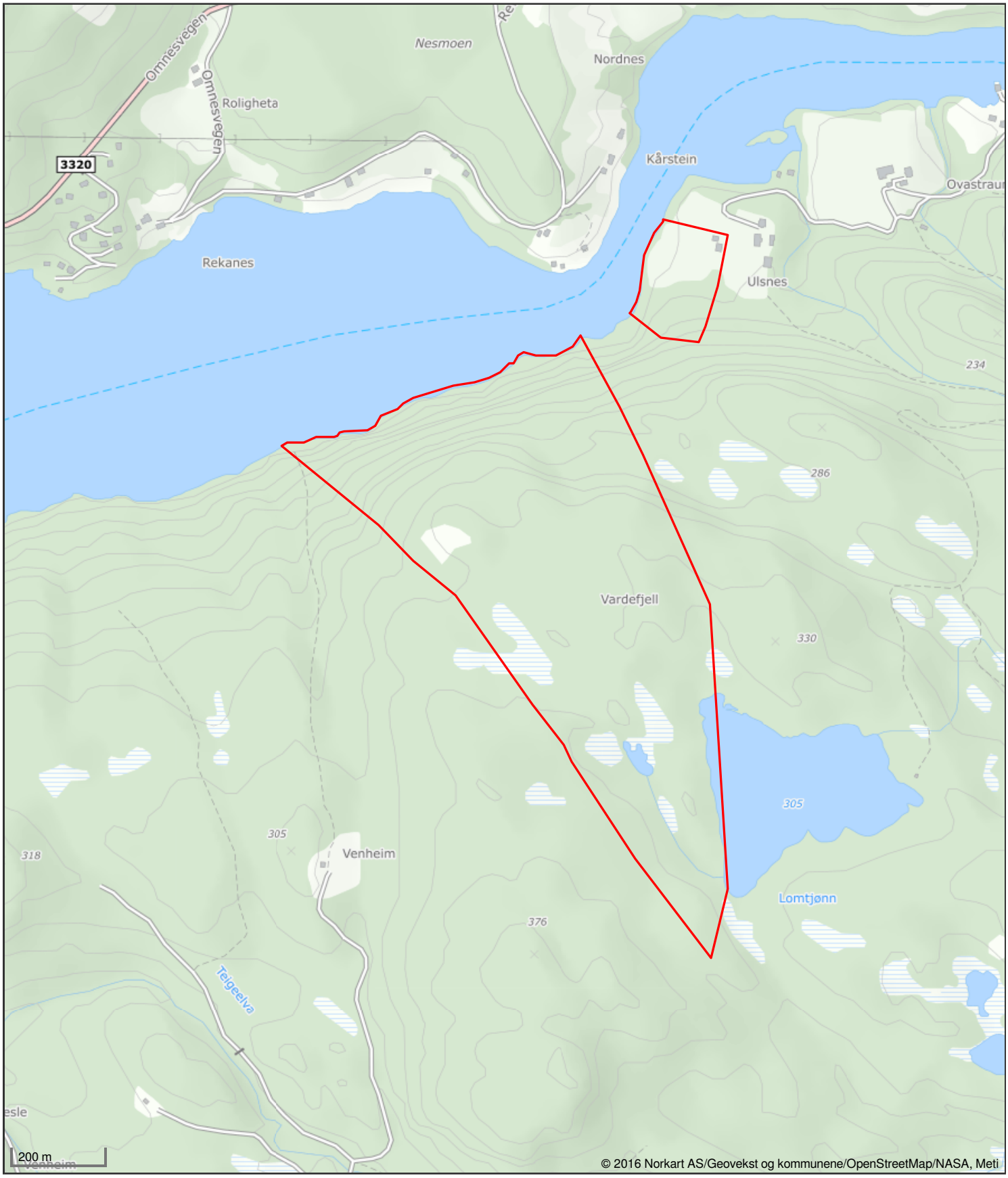
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 06.08.2025

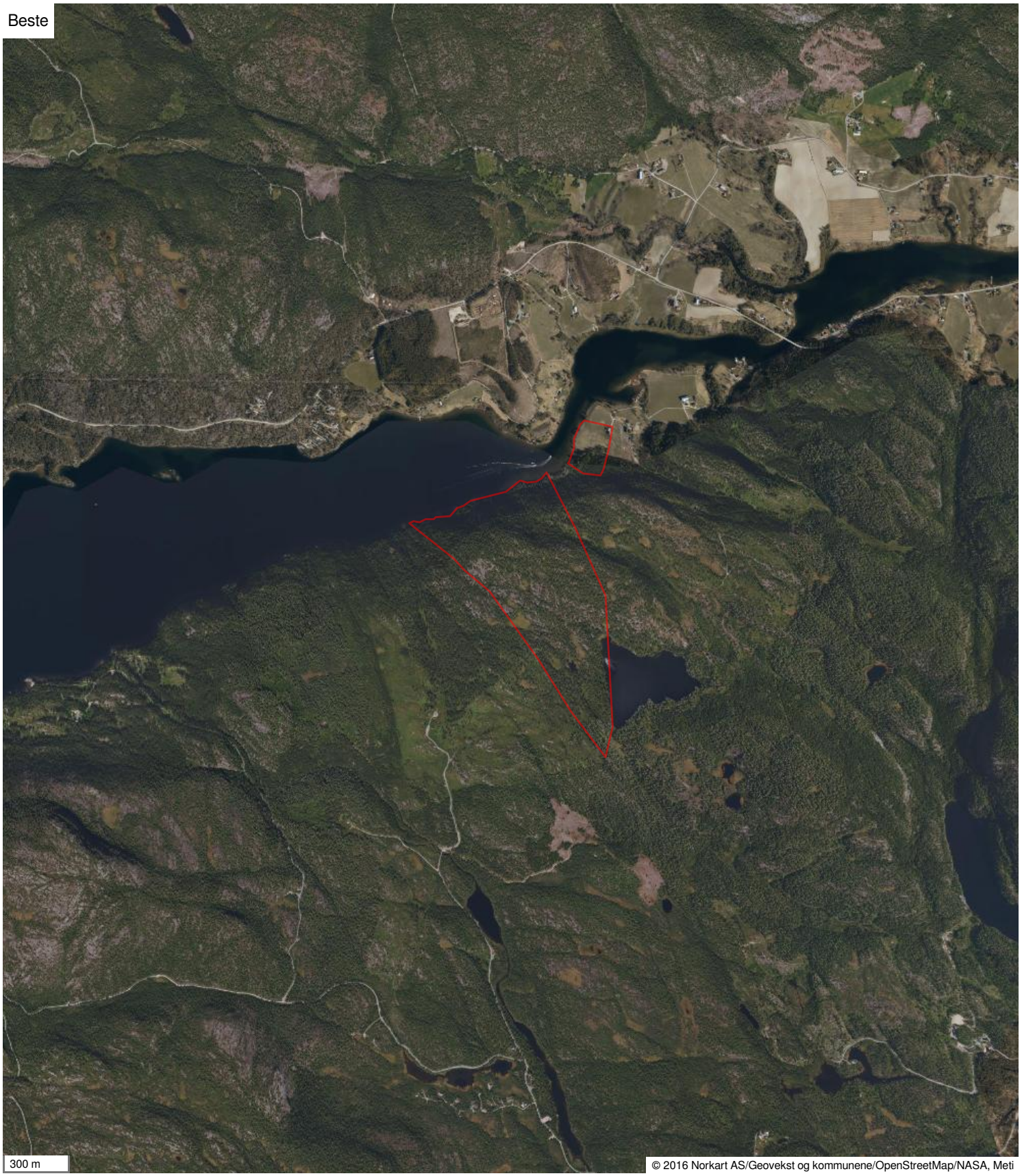
Oversiktskart for eiendom 4018 - 121/3//



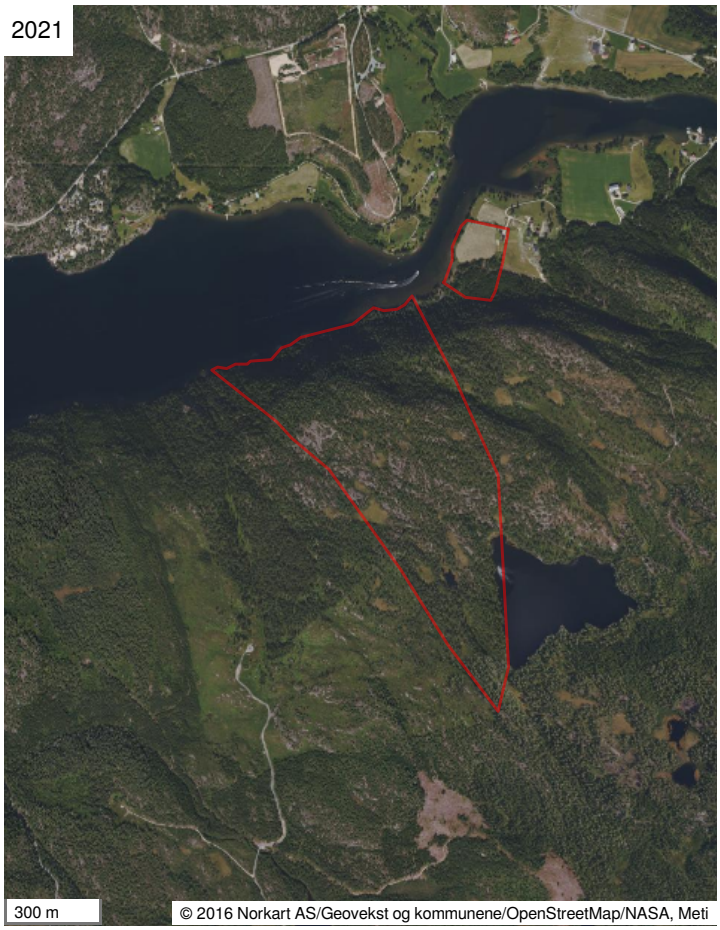
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

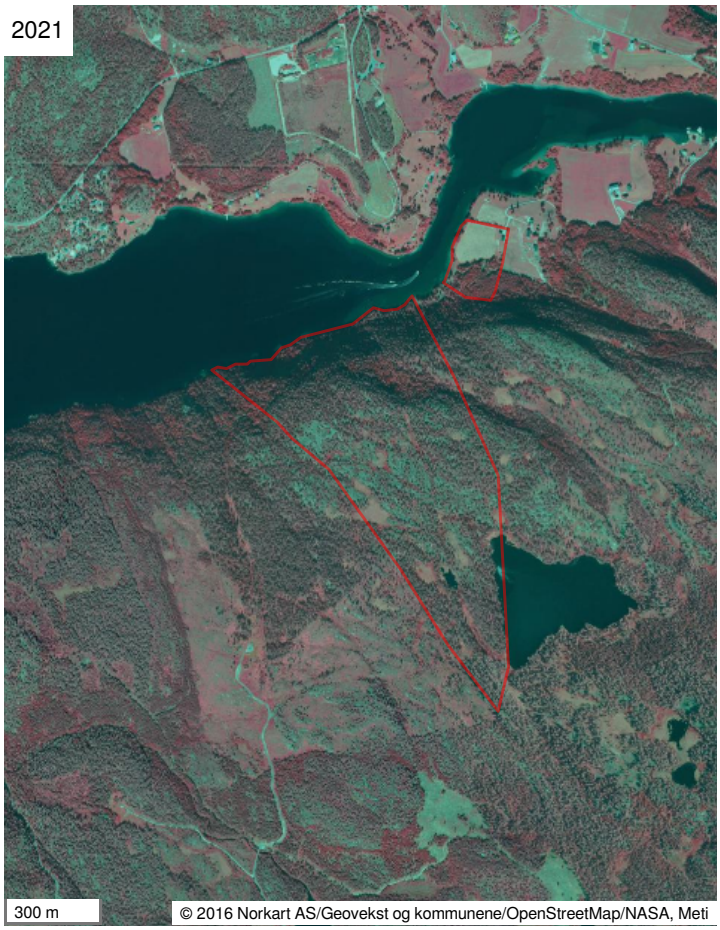
Utskriftsdato: 06.08.2025

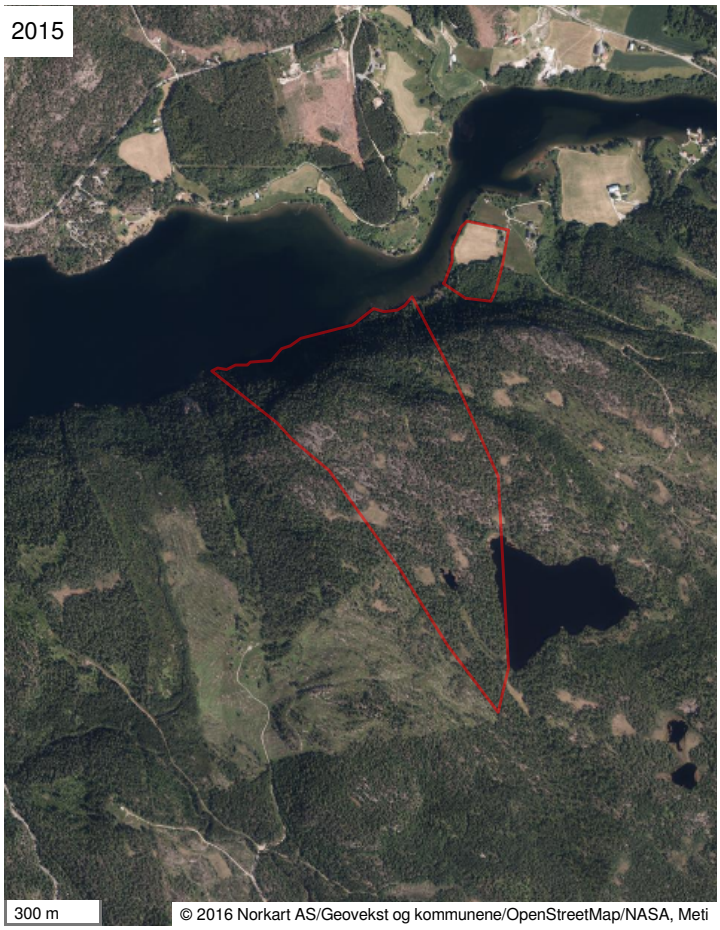
Ortofotorapport for eiendom 4018 - 121/3//



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.

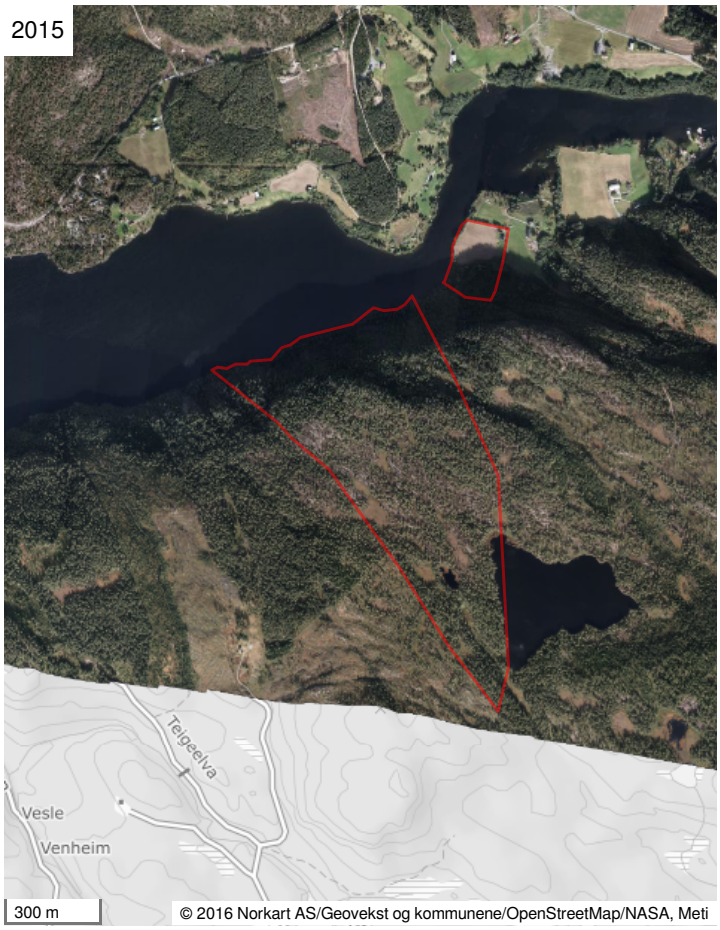

2021
300 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
300 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

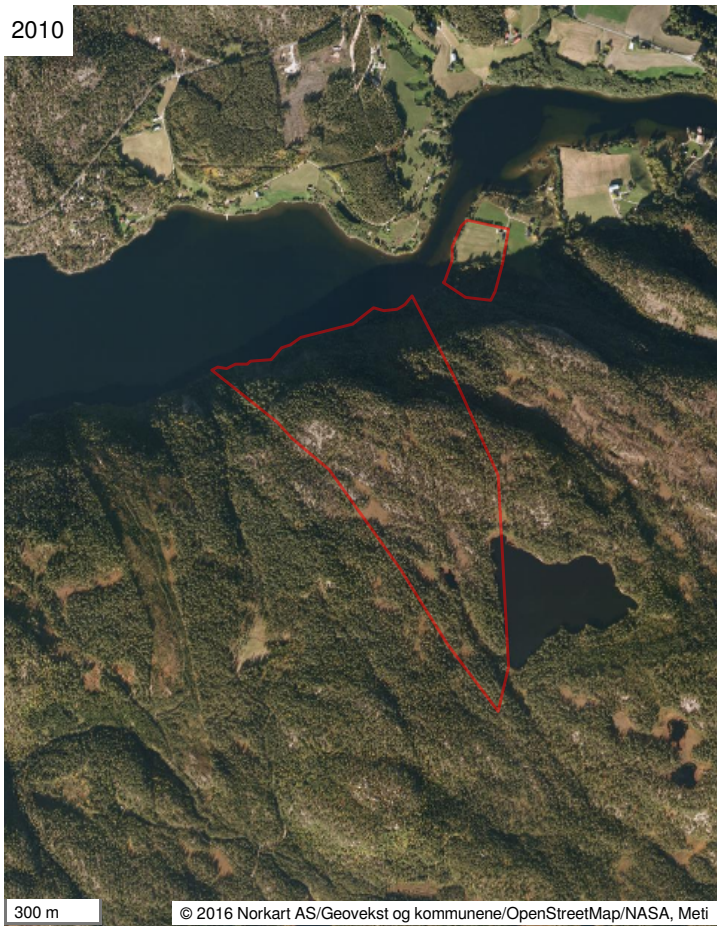

2015
300 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2015
300 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

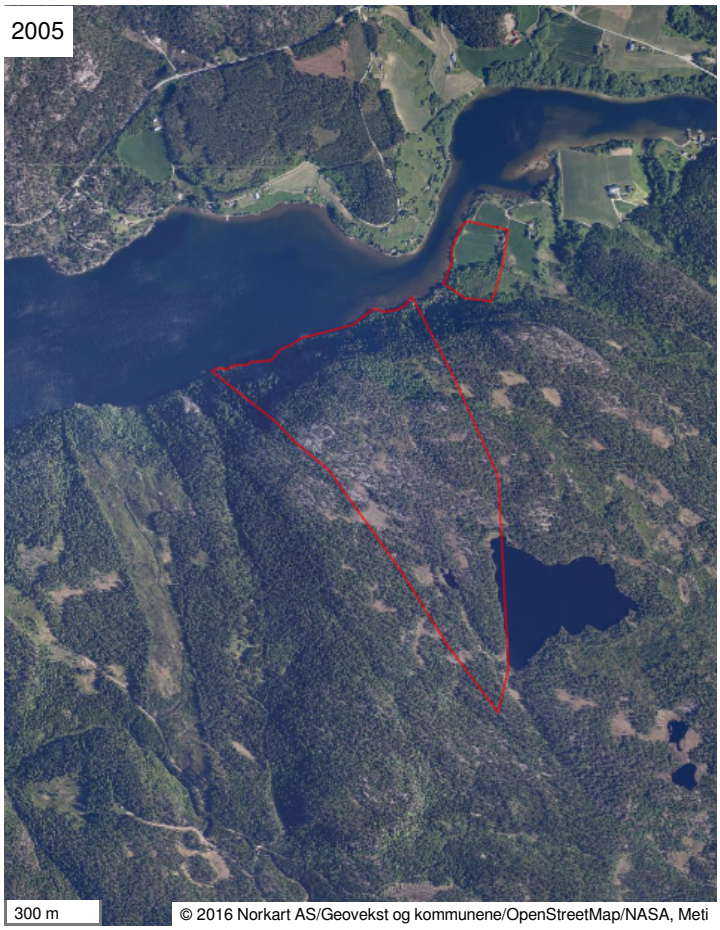
2015



2010



2005



2004

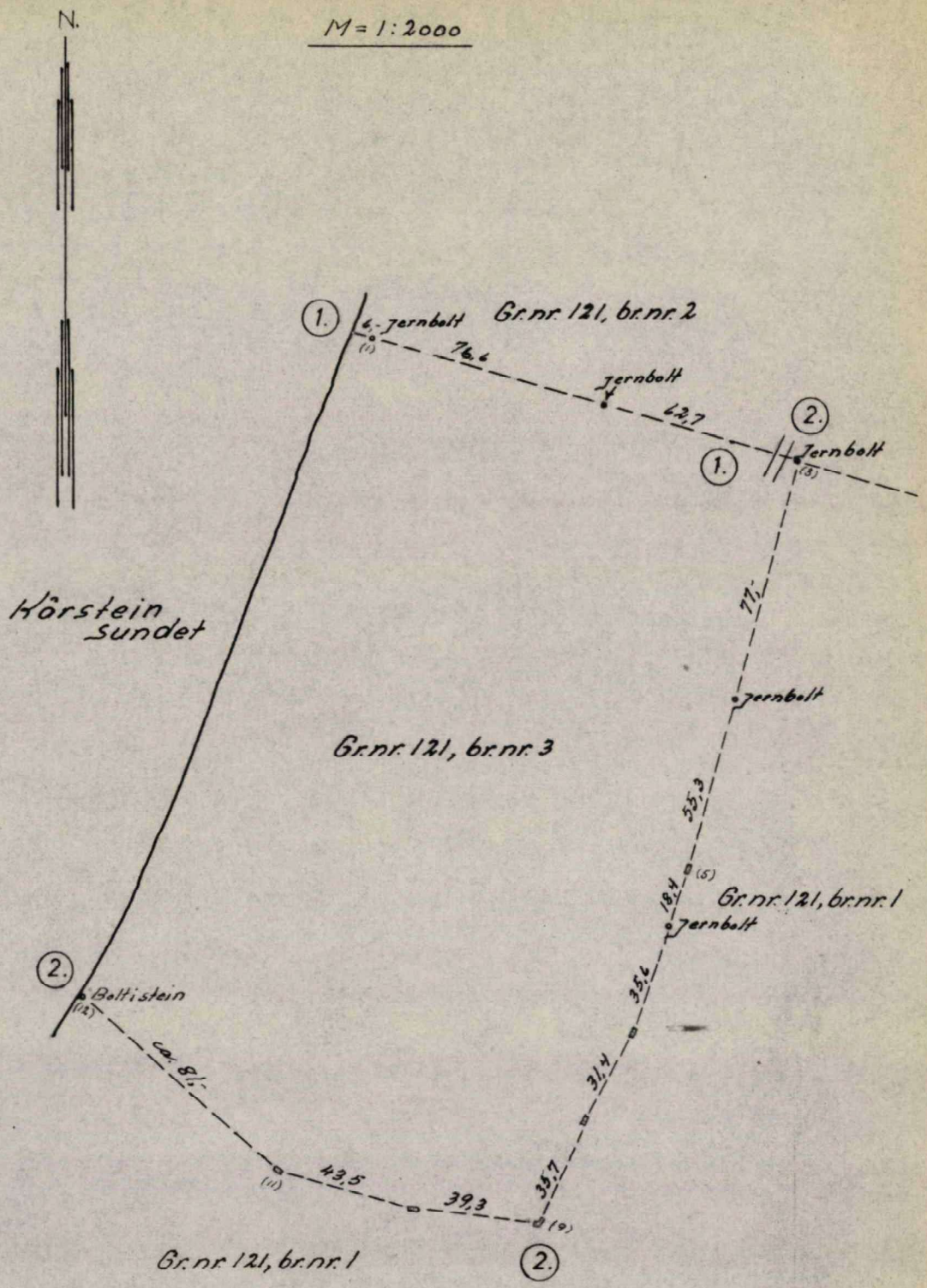


1990


300 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1967


300 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Riss over grensene til

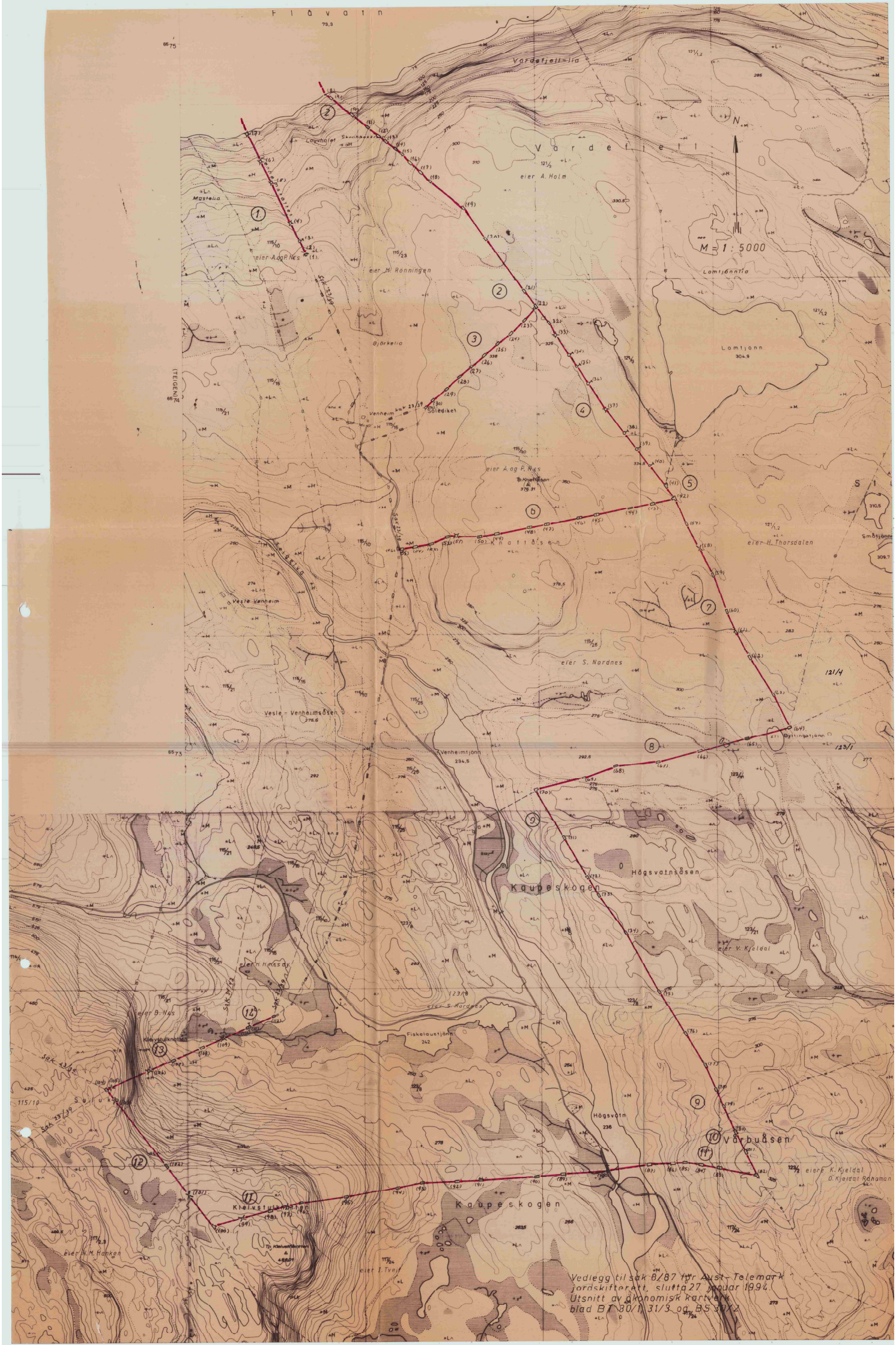
Ovenstöm (Ulsnes)

gr.nr. 121, br.nr 3 i Nome

Opptatt i gr.gangsok nr. 1/68,
sluttet 16. okt. 1969.

Opptatt 1969.
Sverre T. Tveitan,

Ulsnes i Nome herred


Vardefjell-ia
Vardefell
eier A. Holm
M 1 : 5000
Lomtjonn
Lomtjonn
304.9
eier A.og P.Nes
eier H. Thorsdalen
Smatjonn
309.7
Kattåsen
Vesle Venheim
Vesle - Venheimsåsen
Venheimtjonn
234.6
eier S. Nordnes
121/4
123/1
Kaupeskogen
Högsvatnsåsen
eier V. Kjeldal
Fiskelaustjonn
242
Högsvatn
236
Vårbuåsen
eier K. Kjeldal
O. Kjeldal Rønaman
Kaupeskogen
eier N.M. Hanken
eier I. Tveit
Vedlegg til sak 6/87 for Aust-Telemark jordskifterett, slutta 27 januar 1994.
Utsnitt av økonomisk kartverk
blad B1 30/1, 31/3 og B5 30/2

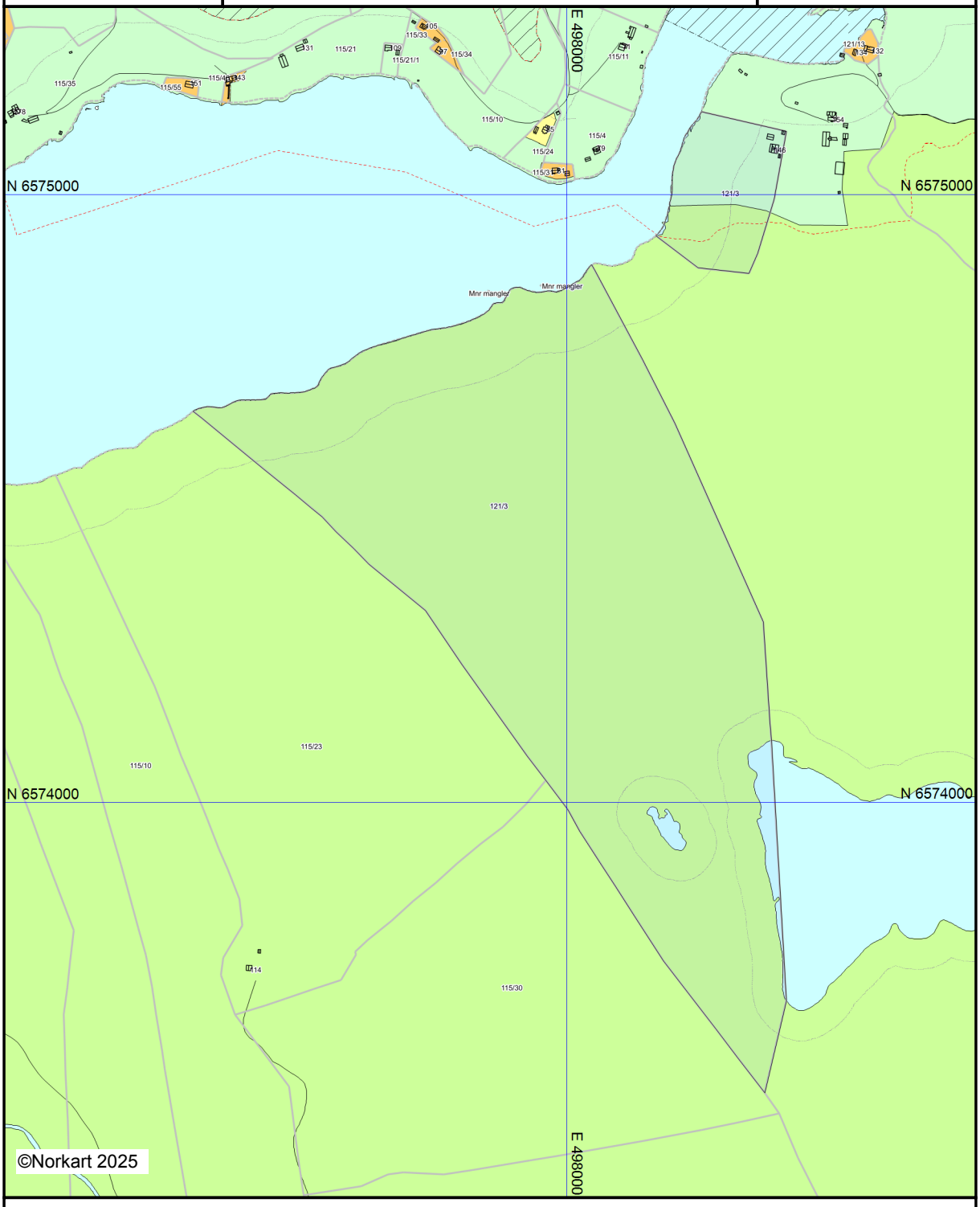
Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 121/3
Adresse: Ulsnesvegen 146
Utskriftsdato: 06.08.2025
Målestokk: 1:10000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

