

**aktiv.**

Fensvegen 71, 3830 ULEFOSS

**Koselig enebolig på stor eiet tomt  
(3,8 mål) - kort vei til sentrum -  
stor garasje.**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

**E-post** Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 348 640,-  
**Selger:** Gunhild Jensen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1906  
**BRA-i/BRA Total** 120/227 kvm  
**Tomtstr.:** 3821 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 24, bnr. 16  
**Oppdragsnr.:** 1317260047

# Koselig enebolig på stor eiet tomt (3,8 mål) - kort vei til sentrum - stor garasje.

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Fensvegen 71 – Eneboligen ligger landlig til, går over to etasjer med bad, stue og kjøkken i 1. etasje, og soverommene, loftstue og bad i 2. etasje. Boligen har i tillegg en frittliggende dobbelgarasje med innredet rom i underetasjen.

Her bor du rett ved Ulefoss sentrum med direkte vei inn mot Skien og resten av Grenland.

Er du på utkikk etter enebolig i sentrale og landlige omgivelser på Ulefoss?



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 52  |
| Egenerklæring .....     | 77  |
| Energiattest .....      | 84  |
| Nabolagsprofil .....    | 138 |
| Budskjema .....         | 147 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 107 kvm

BRA totalt: 227 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Gang, kjøkken, bad, stue og entré

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Gang, bad, to soverom

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 50 kvm Innredet som, ikke godkjent til varig opphold: Entré, gang, soverom, stue, kjøkken og bad.

1. etasje

BRA-e: 57 kvm Garasje

### Ikke målbare arealer

Det er 63 kvm i kjelleren. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på

befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3821 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 3 821 kvm.

Eiendomsgrensene opplyses om å være middels nøyaktige mot nord og mindre nøyaktige mot vest, syd og øst. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Fensvegen 71 - Enebolig med en landlig, attraktiv og solrik plassering rett ved Ulefoss sentrum. Boligen ligger i et vakkert kulturlandskap med åkrer i nord og skogshold mot øst og sør. Mot vest grenser eiendommen til et etablert nabolag.

Boligen har direkte adkomst til hovedveien som leder deg rett inn til Ulefoss sentrum eller videre ned fylkesvei mot Skien og Grenland (ca. 25 minutter).

Området byr på unike rekreasjonsmuligheter. Det er flotte turstier og skogsområder i umiddelbar nærhet, med kort vei til vannet i Norsjø med muligheter for bading, båtliv og fiske. Videre er det gangavstand eller en kort sykkeltur til lokale fotballbaner og idrettstilbud. Kun få minutter unna med matbutikker, faghandel og Ulefoss Senteret.

### **Adkomst**

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Herregårdshavna barnehage (1-5 år) ca. 1.8 km.

Fagerli barnehage (0-5 år) ca. 3.1 km.

Helgen barnehage (1-5 år) ca. 5.6 km.

Skoler:

Holla 10-Årige skole (1-10 kl.) ca. 1.7 km.  
Nome vgs - avd. Søve ca. 700 meter.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering er at boligen fremstår med et samlet vedlikeholdsbehov, og det ble avdekket enkelte vesentlige avvik ved enkelte konstruksjoner og bygningsdeler. Disse forholdene kan ha betydning for funksjon og levetid. Øvrige deler av boligen fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder og byggetid. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Bygget står i henhold til rapporten på støpt såle mot grunn og grunnmur av delvis naturstein, støpt betong og lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har en blanding av vinduer fra ulike perioder, inkludert nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass fra 2016, eldre trevinduer med 2-lags glass av ukjent årgang, og eldre malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987. Ytterdørene består av en tredør med 2-lags isolerglass fra 1989 og en ytterdør i stål av ukjent årgang. I tillegg finnes en terrassedør i tre med 2-lags isolerglass av ukjent årgang.

Eiendommen har en sørvestvendt terrasse med utgang fra stuen. Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre. Overflatene viser tegn til slitasje med avskalling av beis og maling.

Garasjen er en frittstående dobbel garasje som står på et støpt fundament med ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående tømmermannskledning, og taket er et saltak av tre tekket med aluminiumsplater. Garasjen har to manuelle vippeporter og en ytterdør av tre og stål.

Nedenfor følger informasjon om forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig

Taktekking: Manglende vedlikehold og naturlige omgivelser har medført begroing på takstein og slitasje på beslag. Takrennesystemet har også mangelfull bortledning av vann som følge av utilstrekkelig nedløp.

Veggkonstruksjon: Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting i underkant av kledningen, vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking, som over tid har gitt økt fuktbelastning på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft: Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av lufting fra avløp direkte til loft, utilstrekkelig isolering og en takkonstruksjon oppført etter eldre byggeskikk. Dette har gitt økt fuktbelastning og forhold som muliggjør aktivitet fra skadedyr.

Vinduer: Punkterte glass skyldes svikt i isolerglassenes tetning. Slitasje og tett omramming mot beslag vurderes å ha sammenheng med alder, værpåvirkning og utførelsesdetaljer som begrenser avrenning og uttørking.

Dører: Slitasjen vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og løpende belastning over tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Avviket har sammenheng med værpåvirkning og aldersrelatert slitasje på overflatebehandlingen. Dette har ført til nedbrytning av beis/maling på tilgjengelige flater.

- Innvendig

Andre innvendige forhold: Forholdet har sammenheng med aldersrelatert bruksslitasje og belastning fra møblering, inventar og tidligere innfestinger i overflatene. Dette har ført til merker, hull, riper og misfarging på gulv og vegger.

- Tekniske installasjoner

Vannledninger: Korrosjonen har oppstått som følge av aldersrelatert slitasje og fuktpåvirkning i koblingene. Drypplekkasjen fra utekranen skyldes slitasje eller svikt i tetting.

Ventilasjon: Forholdet vurderes å skyldes mangelfull ventilasjonsløsning med utilstrekkelig tilluft ved bad i 2. etasje og at ventiler i kjeller er tettet igjen med isolasjon. Dette reduserer luftutskiftingen i boligen og i underliggende konstruksjoner.

- Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Sprekkdannelse har karakter som kan være forenlig med bevegelser i grunnen og belastninger mot grunnmur og såle over tid.

Terrengforhold: Terreng har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Våtrom

- Bad | 1. Etasje

Overflater vegger og himling: Avviket har sammenheng med materialvalg i våtsonen og aldersrelatert slitasje på innredningen. Trevindu i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn fuktrobuste materialer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig

Rom under terreng: Forholdet har sammenheng med fuktpåvirkning i kjelleren og konstruksjoner som gir gunstige forhold for skadegjørere. Vanninntak og fuktbelastning kan ha bidratt til aktivitet av borebiller, og tilgjengelige åpninger eller utettheter kan ha gitt adgang for mus.

NB: Det er utarbeidet rapport fra Pelias og utbedret forhold, se vedlagt rapport fra fagman.

Våtrom

- Bad | 1. Etasje

Overflater Gulv: Forholdet har sammenheng med mangelfulle fallforhold ved gulvets utførelse og skader i flisoverflaten. Sprekkdannelse kan være utløst av bevegelser, belastning eller svekkelser i underlaget eller overflaten.

Sluk, membran og tettesjikt: Forholdet har sammenheng med eldre utførelse og aldersrelatert svekkelse i våtrommets tettesjikt. Manglende synlige tettesjikt detaljer ved sluk og rørinstallasjoner gir økt sårbarhet for fuktpåvirkning.

- Bad | 2. Etasje

Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forholdet har sammenheng med mangelfull utførelse av våtrommets tettesjikt og slukdetaljer, samt utilfredsstillende fallforhold på gulvet. Fastmontert terskel ved badekar hindrer samtidig tilgang til kontroll av sluk.

- Tekniske installasjoner

Varmesentral: Avviket har oppstått som følge av feil eller svikt i varmepumpens komponenter eller styring. Nærmere årsak er ikke avklart ved befaringen.

Varmtvannstank: Avviket har oppstått som følge av aldersrelatert slitasje og svekkelse i bereder og koblingspunkt. Dette har medført utetthet med lekkasje fra toppen av berederen.

- Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende drenering på deler av grunnmuren, alderssvakket drenering fra ca. 1990 og at det rundt deler av boligen ikke er benyttet tilstrekkelig drenerende masser. Natursteinsgrunnmur er i tillegg en konstruksjonstype som er mer utsatt for fuktvandring og innsig.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold

Septiktank: Septiktanken har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon som opplyser om utførelse, materialbruk eller alder.

Andre merknader fra takstmann:

Garasjen fremstår samlet sett i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert fukt- og råteskader i deler av kledningen og tilstøtende treverk, samt generelt manglende vedlikehold. Det anbefales at nedløp føres til drenerør og ledes bort fra garasjen for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen. I kjelleretasjen er det innredet rom som ved befaringen fremstod som entré, gang, ett soverom, stue, kjøkken og bad, men det ble ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon for denne bruken. Videre ble det registrert soppdannelser, fuktskader på ytterdører, knuste vinduer, løse elektriske ledninger og et generelt preg av egenutført arbeid uten dokumentert fagmessig utførelse. Det ble også observert tydelige tegn til varmepåvirkning bak vedovnen, noe som indikerer for kort avstand til pipe eller omkringliggende konstruksjoner, og ovnen bør derfor skiftes ut og forholdet kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson.

Det er ikke registrert tilstrekkelig brannvarsling i 2. etasje, noe som innebærer at etasjen ikke har tilfredsstillende varsling ved røyk- eller brannutvikling. Dette medfører økt risiko for sen oppdagelse av brann, med konsekvenser for personsikkerhet og mulighet for rask evakuering. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik med behov for utbedring. Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall brannalarmer i 2. etasje, plassert og seriekoblet i samsvar med gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Det ble registrert sprekke-dannelser på pipen i kjeller, noe som indikerer svekkelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan medføre at røyk og varme trenger ut av pipeløpet, med økt risiko for brannskader på omkringliggende bygningsdeler og redusert brannsikkerhet som følge. Forholdet vurderes som alvorlig og det anbefales at pipen

ikke benyttes før nærmere kontroll er utført. Videre tiltak må påregnes, og utbedring eller rehabilitering bør utføres av kvalifisert fagperson.

Innvendig trapp til kjeller mangler håndrekk, og tilfredsstillende dermed ikke krav til sikker bruk og tilgjengelighet. Dette gir økt risiko for fallulykker, særlig ved ferdsel i mørke eller ved nedsatt bevegelighet. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres. Det anbefales å montere håndrekk i henhold til gjeldende krav for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Det ble avdekket tegn til museangrep både på loft og i kjeller. Det ble registrert avføring og gnagde ganger i isolasjonen, og det ble i tillegg hørt typiske lyder som indikerer pågående aktivitet fra mus under befaringen. Slike forhold oppstår ofte som følge av utilstrekkelig tetting mot utvendige konstruksjoner, og medfører risiko for ytterligere skader på isolasjon, treverk og øvrige bygningsdeler, samt hygieniske utfordringer. Det anbefales å gjennomføre skadedyrbekjempelse, kartlegge og tette mulige inngangspunkter, samt fjerne og erstatte skadet isolasjon og øvrige materialer ved behov.

NB: Det er utarbeidet rapport fra Pelias og utbedret forhold, se vedlagt rapport fra fagman.

Det ble avdekket skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes underdimensjonert bærekonstruksjon, tidligere bevegelser i bygningen eller svekkelser som følge av angrep fra borebiller. Skjevhetene innebærer risiko for redusert bæreevne, videre deformasjoner og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler dersom årsaken ikke avklares og utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen for å fastslå skadeårsak og omfang, samt vurdering av nødvendige tiltak som forsterkning, utskifting av skadet treverk eller annen konstruktiv utbedring.

Det ble avdekket angrep av borebiller i stubbeloft og i trekonstruksjoner i kjelleren. Slike angrep oppstår normalt når trevirket over tid har vært utsatt for gunstige forhold for insektaktivitet, herunder fuktpåvirkning og uimpregnert treverk. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre nedbrytning av materialene, redusert styrke og svekket bæreevne i de berørte konstruksjonene. Det anbefales at skadeomfanget vurderes nærmere av fagkyndig, og at nødvendige tiltak gjennomføres, herunder behandling mot skadegjørere, reduksjon av fuktbelastning og utskifting av svekket trevirke der dette er påkrevd.

Utdrag fra befarringsrapport fra Pelias datert 12.05.2026.

'Tekniker fra Pelias var på befaring 21. april 2026, og kunne konkludere med at bjelken og andre, mindre bjelker, samt underside av trapp, var berørt av angrep fra stripet borebille. Angrepet/ angrepene antas å ha holdt på over flere år, med bakgrunn i antall flyvehull og mengde skadet treverk. Videre vurderes det at det ikke er sannsynlig at det er pågående angrep av stripet borebille i dag, på grunn av husets og treverkets alder og næringsinnhold, i tillegg til at det ikke var tegn til ferske flyvehull. Ferske flyvehull vil ha

skarpe, lyse kanter, noe som ikke var tilfellet her. Når treverket blir eldre, mister det næringsinnhold, og skadedyr som borebiller og husbukk, vil ikke finne det interessant å legge egg i.'

Med tanke på at borebillene hadde gravd ut og skadet så mye av bjelken, var det teknikers anbefaling å bytte ut bjelken, for så å behandle denne med et insektmiddel som hindrer ny egglegging. Det anbefales likevel å behandle treverket med maling eller lakk i tillegg, for å ytterligere redusere risikoen for nye angrep.

Hva er utført, substitusjonsvurdering, metodevalg og begrunnelse:

'Hjemmelshaver byttet ut den hardest rammede bjelken med en ny, og teknikeren har behandlet denne med insektmiddel som er sprøytet på. Det er ikke nødvendig med karantenetid før man går inn i kjelleren. Sprøyting/ behandling med insektmiddel er en god forebygging mot angrep av borebiller, husbukk o.l., og miljø og helse berøres ikke i unødig grad. Det tas forbehold om eventuelle bygningsmessige årsaksforhold som ikke er avdekket, eller andre relevante årsaksforhold som vanskelig lar seg avdekke.'

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 05.04.2026 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen og befaringsrapport fra Pelias datert 12.05.2026. Begge ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1966.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Lanna snekkerverksted, 1990

Beskrivelse: Huset ble totalrenovert og ombygd i 1990

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 1990

Beskrivelse: Grunnmuren ble renovert i 1990 og deler av muren ble reparert.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 1990

Beskrivelse: Det ble drenert rundt enten hele eller deler av huset i forbindelse med ombyggingen i 1990.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen

eller i boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har av og til kommet inn mus i kjelleren.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2015

Beskrivelse: Har vært problemer med septiktanken, som ble reparert i 2015.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2015

Beskrivelse: Byttet rør fra kjeller og ut til tanken.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har ikke opplevd at dette har vært ustabil.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Varmepumpe virker ikke.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se reguleringsplanene for Nome kommune.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Godkjent av kommunen

Beskrivelse: Totalrenovert og endret i 1990.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Radonmåling ble utført etter 1990 og det ble ikke funnet radon.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Trafikkstøy.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er fuktskader på veggen i underetasjen på garasjen.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapport fra takstmann.

### **Standard**

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Fensvegen 71 – Eneboligen ligger landlig til, går over to etasjer med bad, stue og kjøkken i 1. etasje, og soverommene, loftstue og bad i 2. etasje. Boligen har i tillegg en frittliggende dobbelgarasje med innredet rom i underetasjen.

Første etasje består av en stor og åpen løsning mellom tiltenkt stue og spisestue, med vinduer som gir utsikt mot hagen og veien. Fra stuen er det utgang til terrassen. Rommet byr på god plass til innredning av ulike sittedsoner, enten det er sofaløsning med TV, eller spisebord med tilhørende møblement. Peis midt i rommet.

Herfra er det også åpen dør inn til kjøkkenet, som består av en L-formet benkeplate med profilerte, gråmalte fronter på over- og underskap. Det er nisje til oppvaskmaskin og stekeovn, med ventilasjon plassert på veggen over. Kjøkkenet har også integrert kjøleskap og mikro, samt en vakker utsikt mot nærliggende jorder og skogholt fra vinduet. Benkeplaten er av laminat, og det er fliser på veggen mellom over- og underskapene.

Badet i 1. etasje er flislagt på vegger og gulv, med en dekorativ stripe som går rundt rommet. Det er en romslig baderomsinnredning med profilerte side-, over- og underskap, og innfelt servant. Videre er det en oppbygd dusjnise med skyvedører og et gulvmontert toalett.

I 2. etasje er det to soverom av god størrelse, hvor det største har plassbygd seng og det andre har skyvedørgarderobe.

Boligens andre bad ligger i tilknytning til trapperommet og har badekar med dusjløsning, toalett og servant i innredning med profilerte fronter.

Under garasjen er det innredet som ikke er søkt bruks endret til varig opphold. Rommene er innredet som kjøkken/stue, bod og bad. Rommene holder en enkel standard og har renoverings- og søknadsbehov.

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2026: Selger har byttet ut den hardest rammede bjelken og tekniker fra Pelias har behandlet denne med insektmiddel/sprøytet på.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eiendommen har vært tilknyttet trådløs bredbånd fra Telenor og Canal Digital for TV.

### **Parkering**

Eiendommen har meget gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass og i en romslig dobbelgarasje. I tillegg er det oppført et praktisk overbygg på den søndre delen av tomten, som gir skjermet lagringsplass for bil, båt eller tilhenger. Så langt megler kan se er det foreliggende tegninger eller ferdigattester på oppført skur/boder nedenfor boligen. Nye eiere overtar risiko og evt fremtidig godkjenning knyttet til dette. Så langt megler kan se foreliggende de ikke noen veirett til denne delen av eiendom.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF, polisenummer

### **Diverse**

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Skagerrak Sparebank | Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Takstmann: Sørø Taksering AS
- Fotograf: Boligfotograf1

## Energi

### Oppvarming

Eiendommen benytter seg av vedovn i stue og varmekabler i entré og bad i 1. etasje. Ellers kan elektrisk oppvarming benyttes. Varmepumpe i stue er defekt. Pumpe medfølger og rep. må påberegnes.

### Informasjon om strømforbruk

Eiendommen hadde i 2025 et årlig forbruk på ca. 15 687,67 kWh.

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](http://www.nve.no)

### Energimerke

G

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 2 290 000

### **Omkostninger kjøper**

2 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

57 250 (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))

---

58 640 (Omkostninger totalt)

75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 348 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 365 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 368 340 (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 23 250 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene dekker vann, renovasjon, slam, feiing og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr. 1 938,-

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 537 573 for år 2024

## **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 150 292 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Dagens eier har betalt for følgende avtaler:

- Telenor internett: kr 849,- pr. mnd.
- Canal Digital: kr 769,- pr. mnd.
- Fullverdiforsikring for basis hus og garasje med en forsikringspremie på kr 10 082,- pr. år.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold.

### **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 24, bruksnummer 16 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:

Dagboknummer: 699, tinglyst den 13.05.1955, type heftelse: Bestemmelse om vannledning.

Tillatelse gitt til å legge vannledninger frem til eiendommen, med bestemmelser om utførelse.

Dagboknummer: 597, tinglyst den 21.04.1969, type heftelse: Jordskifte

Saken gjelder: Klarlegging, avmerking og beskrivelse av eiendommen til Telemark fylkeskommune, Søve landbruksskole (nå: Søve videregående skole).

Dagboknummer: 1182894, tinglyst den 24.10.2023, type heftelse: Utvinningsrett  
Utvinningsretter tildelt Rare Earths Norway AS i Nome kommune.

En utvinningsrett gir utvinner rett til å ta ut og nyttiggjøre seg alle forekomster av statens mineraler i utvinningsområdet. Forekomst av grunneiers mineraler kan tas ut så langt det er nødvendig for å ta ut forekomst av statens mineraler, jf. mineralloven § 32 første ledd. Utvinner kan nyttiggjøre seg forekomst av grunneiers mineraler som blir tatt ut i medhold av første ledd, jf. andre ledd.

Den som har sikret seg utvinningsrett har ikke rett til å igangsette uttak av mineralske forekomster. Utvinner må ha samtykke fra grunneieren til å gjøre inngrep i grunnen. Dersom grunneieren ikke vil gi tillatelse, kan utvinner søke om samtykke til ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter for utvinning og foredling av statens mineraler, jf. mineralloven § 38 andre ledd.

Utvinner må få tildelt driftskonsesjon før drift kan starte opp dersom det skal tas ut mer enn 10 000 m<sup>3</sup> masse. Utvinningsrett er et nødvendig vilkår for å kunne få konsesjon. Med «uttak av masse» menes uttak av urørt (in situ) forekomst av fast fjell og løsmasser.

Se videre bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av servitutter/heftelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger tegninger for tilbygg/ombygging datert 07.09.1988. Det foreligger ikke

ferdigattest for tiltaket. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1. juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg eller ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for nybygg verksted (garasje) datert 28.02.1988 med tilhørende plantegninger med ukjent datostempling. At ferdigattest foreligger, er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak uten at dette er omsøkt.

Det foreligger ikke byggetegninger fra byggeår. Det foreligger begrensede tegninger av boligens innvendige planløsning, men det foreligger tegninger fra tilbygg/ombygging datert 07.09.1988. Av tilgjengelige dokumenter fremkommer kun bad i 1. etasje som definert rom. Øvrige rom er ikke spesifisert på tegningene, med unntak av kjøkkenet, hvor fast innredning og utstyr er inntegnet. Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Utvendig fasade på eneboligen samsvarer i hovedsak med godkjente byggetegninger, med unntak av terrasse med tilhørende terrassedør som er etablert i ettertid. Det er også oppført en utvendig bod direkte mot boligens nordvegg som ikke fremkommer på de originale tegningene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på innredet rom i underetasjen av garasjen, hverken fremkommer på godkjente tegninger eller i ferdigattester i sin helhet. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuell manglende godkjennelse av denne enheten.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Så langt megler kan se er det foreligger det ikke tegninger eller ferdigattester på oppført skur/boder nedenfor boligen. Nye eiere overtar risiko og evt fremtidig godkjenning knyttet til dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett for vann via private stikkledninger. Det er privat septiktank på eiendommen. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Atkomst fra offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område men er etter Kommuneplan for Nome kommune 2020-2030 datert 14.12.2021 avsatt til nåværende boligbebyggelse

For mer informasjon: <https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/517/Kommuneplanbestemmelsene%202020-2030.pdf>

BYA = 35 %

Støysone: Eiendommen ligger i et område markert med Gul og rød sone mellom 55-65 og høyere dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-ogomgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

Nome kommune er kjent for forekomster av mineraler. Det må i all fremtid påberegnes tiltak som i og rundt Ulefoss som kan påvirke bruken av området.

Fakta om Fensfeltet og Fensprosessen

- Fensfeltet i Nome kommune inneholder Europas største forekomst av REE (Rare Earth Elements).
- REE brukes i moderne teknologi og regnes som kritiske for det grønne skiftet og strategiske for vestens forsvarsevne.
- Hvis det blir vedtatt en reguleringsplan for anleggene som trengs til gruve, kan gruveselskapene søke Direktoratet for mineralforvaltning om konsesjon til drift. Det forutsetter at Miljødirektoratet og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) gir nødvendige utslippstillatelser.
- Nome kommune og Telemark fylkeskommune har inngått partnerskap om Fensfeltet. Partnerskapet er organisert med en administrativ og en politisk koordineringsgruppe.
- Fensdagene er en viktig arena for å få kunnskap om Fensfeltet. Mer om Fensdagene finner du på denne nettsiden.

- Nærings- og fiskeridepartementet har gitt total 7,5 mill til Nome kommune for gjennomføre Fensprosessen i 2024 og -25. Pengene ble brukt til å utrede de 5 alternativene for Fensfeltet mineralpark (4 areal + 0-alternativet). Støtten ble også brukt til å informere innbyggerne om Fensfeltet, og til å sikre kommunen juridisk kunnskap for prosessen.

Mer informasjon om Fensfeltet kan fås på  
<https://fensfeltet.no/>

eller kommunene sine hjemmesider:

<https://www.nome.kommune.no/tjenester/fakta-om-fensfeltet-og-fensprosessen/>

### **Adgang til utleie**

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på rom under garasjen ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Legalpant**

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

## 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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](http://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 Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 68.500)  
Kommunale opplysninger (Kr. 4.000)  
Markedspakke (Kr. 15.900)  
Oppgjørshonorar (Kr. 7.000)  
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)  
Tilrettelegging (Kr. 15.900)  
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500)  
Sikring (Kr. 545)  
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.750)  
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290)

Total (Kr 123 285)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
[Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no](mailto:Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no)

Tlf: 401 91 919

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026





























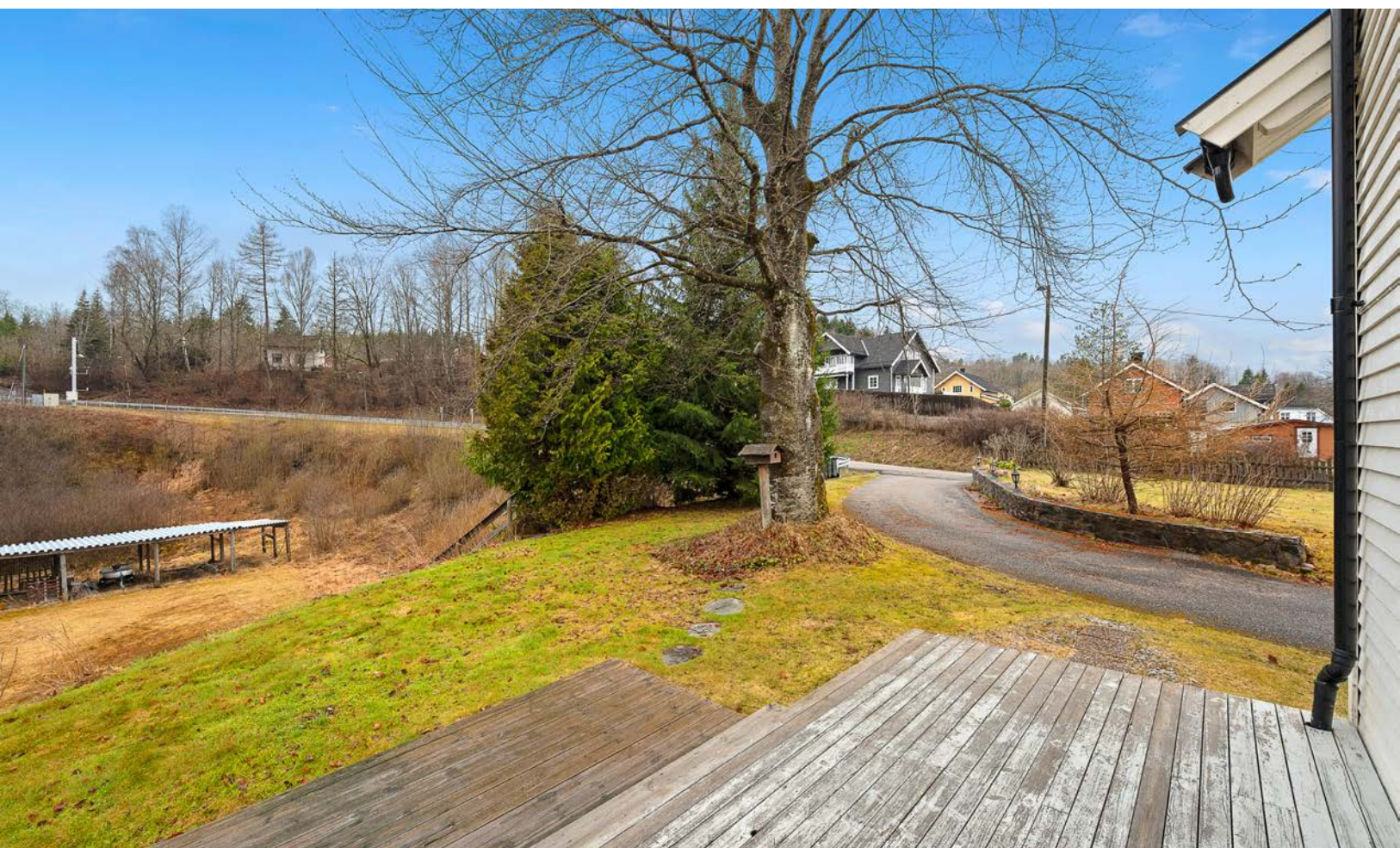






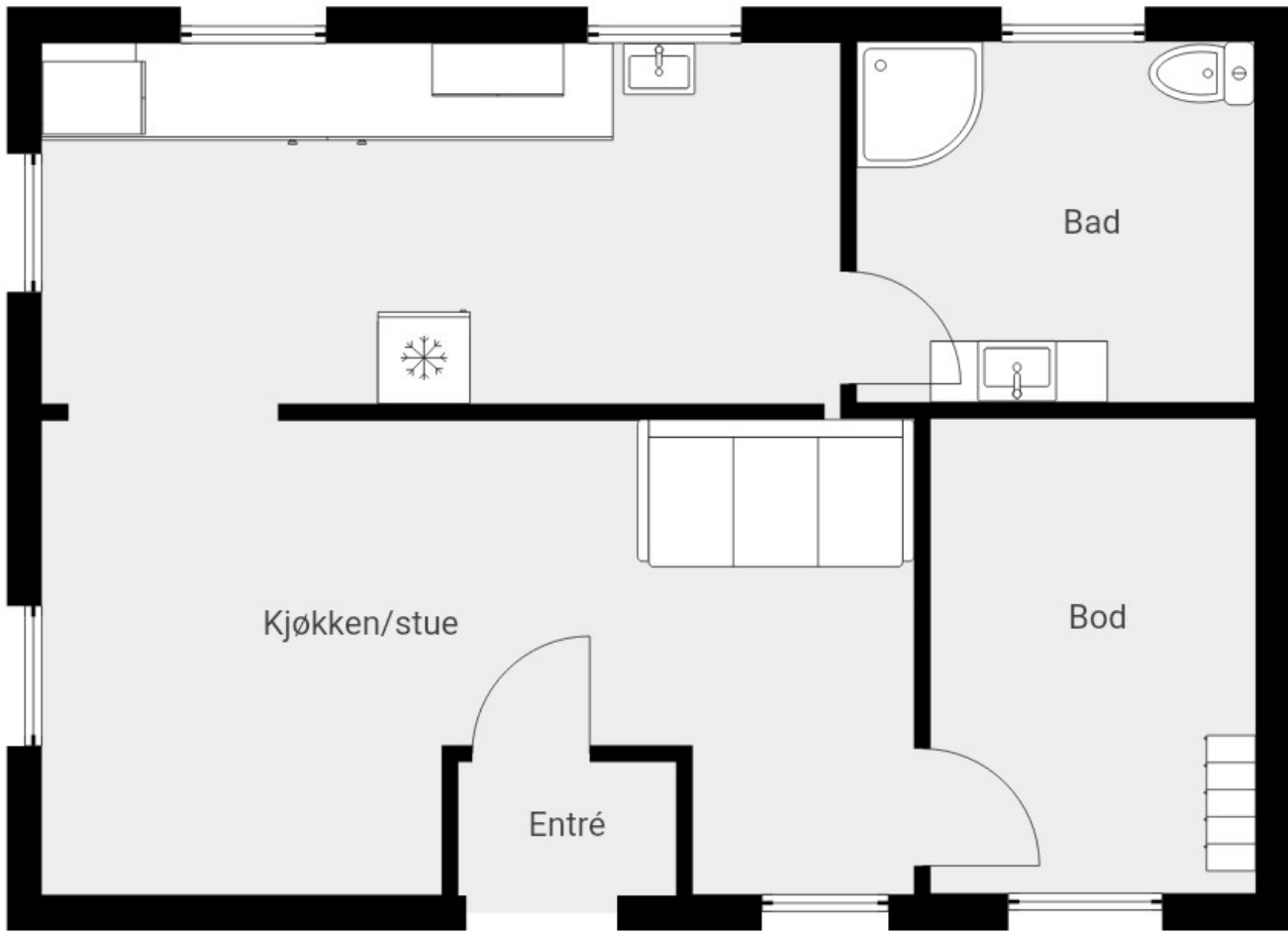




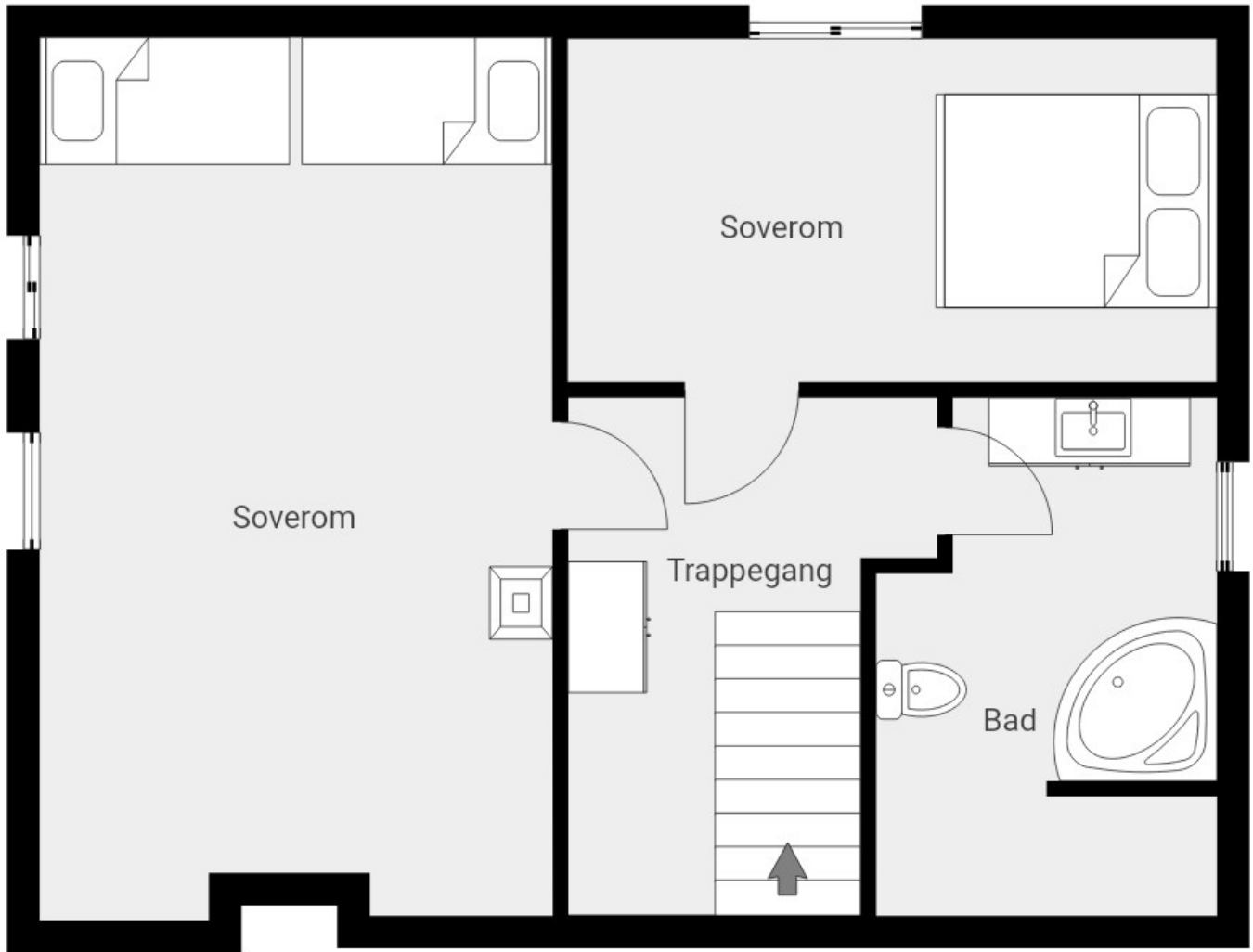




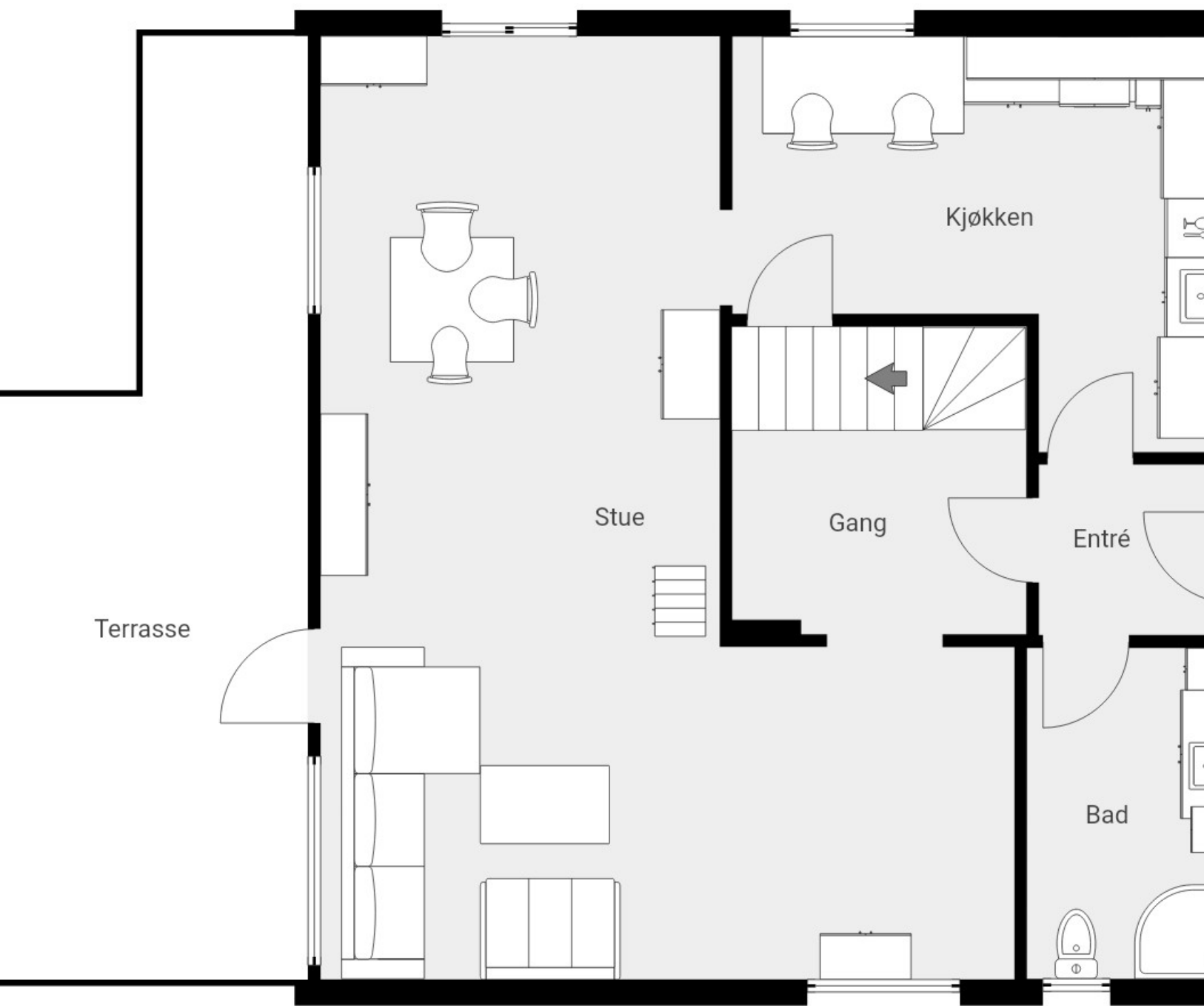




Tegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller målinger.







Tegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller dimensjoner.



Tegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller dimensjoner.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Fensvegen 71 , 3830 ULEFOSS
-  NOME kommune
-  # gnr. 24, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m<sup>2</sup> BRA-i: 120 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1046

Referansenummer: YE2519

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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.

## Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



### Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sorotaksering.no  
926 22 684



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Boligen fremstår med et samlet vedlikeholdsbehov, og det ble avdekket enkelte vesentlige avvik ved enkelte konstruksjoner og bygningsdeler. Disse forholdene kan ha betydning for funksjon og levetid. Øvrige deler av boligen fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder og byggetid. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle mot grunn og grunnmur av delvis naturstein, støpt betong og lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Boligen har eldre trevinduer med 2-lags glass, ukjent produksjonsår. Boligen har eldre malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.

Boligen har ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1989. Boligen har terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår. Boligen har ytterdør av stål, ukjent produksjonsår.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

### GULV:

1. Etasje: Flis på bad og entré, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Gulvbelegg på bad og ett soverom, gulvtepper i øvrige rom.

### VEGGER:

1. Etasje: Flis på bad, tapet på kjøkken og trepanel i øvrige rom.
2. Etasje: Tapet på ett soverom, trepanel i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.
2. Etasje: Tak-ess på bad, slette overflater i øvrige rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1. Etasje:

Flis på gulv og vegger, samt tak-ess i tak/himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjhjørnet med fastmonterte dører.

#### Bad 2. Etasje:

Vinylbelegg på gulv, trepanel på vegg og tak-ess i tak/himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og badekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk på vegg, integrert mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### OPPVARMING:

Vedovn i stue.

Varmepumpe i stue.

Varmekabler i entré og bad 1. Etasje.

#### ROMHØYDE:

Kjeller: 1,7-1,8m i kjeller.

1. Etasje: 2,27m på bad, 2,3m på kjøkken, gang og entré, 2,38m i stue, 2,4m i spisestue.

2. Etasje: 2,14m på soverom, 0,82-2,14m i øvrige rom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og var ikke tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen. Det foreligger derfor ingen vurdering av tilstand, utførelse, funksjon eller eventuelle skader. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, restlevetid og eventuelle skjulte avvik. Dette kan innebære risiko for lekkasjer, tilstopping, tilbakeslag eller behov for kostnadskreven utbedringer. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon og vurdere nærmere undersøkelser ved mistanke om funksjonssvikt eller avvik.

Septiktank er ikke synlig og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Det foreligger derfor ingen vurdering av tankens tilstand, utførelse, funksjon eller eventuelle svekkelser. Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til tankens tetthet, tekniske tilstand, kapasitet og restlevetid. Dette kan medføre risiko for lekkasjer, forurensning, luktproblemer, funksjonssvikt eller behov for omfattende utbedringer. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon og vurdere ytterligere undersøkelser ved mistanke om avvik eller i forbindelse med vedlikeholdsplanlegging.

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

[Gå til side](#)

Utvendig trapp mangler rekkverk på én side og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til sikker adkomst. Dette medfører økt risiko for fallulykker ved bruk, særlig under våte eller glatte forhold. Forholdet kan ha betydning for sikkerheten og bør vurderes som et avvik med behov for tiltak. Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende krav og utbedre trappen der det er nødvendig.

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,89 m på utvendig terrasse, noe som er lavere enn anbefalt sikkerhetshøyde etter gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Avviket innebærer økt risiko for fallulykker, særlig der terrassen har høyde over terreng. Forholdet vurderes å ha betydning for personsikkerheten og bør derfor utbedres. Det anbefales å heve eller oppgradere rekkverket slik at tilfredsstillende sikkerhet oppnås.

Det er ikke registrert tilstrekkelig brannvarsling i 2. etasje, noe som

# Beskrivelse av eiendommen

innebærer at etasjen ikke har tilfredsstillende varsling ved røyk- eller brannutvikling. Dette medfører økt risiko for sen oppdagelse av brann, med konsekvenser for personsikkerhet og mulighet for rask evakuering. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik med behov for utbedring. Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall brannalarmer i 2. etasje, plassert og seriekoblet i samsvar med gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Det ble registrert sprekkdannelser på pipen i kjeller, noe som indikerer svekkelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan medføre at røyk og varme trenger ut av pipeløpet, med økt risiko for brannskader på omkringliggende bygningsdeler og redusert brannsikkerhet som følge. Forholdet vurderes som alvorlig og det anbefales at pipen ikke benyttes før nærmere kontroll er utført. Videre tiltak må påregnes, og utbedring eller rehabilitering bør utføres av kvalifisert fagperson.

Innvendig trapp til kjeller mangler håndrekk, og tilfredsstillende dermed ikke krav til sikker bruk og tilgjengelighet. Dette gir økt risiko for fallulykker, særlig ved ferdsel i mørke eller ved nedsatt bevegelse. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres. Det anbefales å montere håndrekk i henhold til gjeldende krav for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Det ble avdekket angrep av borebiller i stubbeloft og i trekonstruksjoner i kjelleren. Slike angrep oppstår normalt når treverket over tid har vært utsatt for gunstige forhold for insektaktivitet, herunder fukt påvirkning og uimpregnert treverk. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre nedbrytning av materialene, redusert styrke og svekket bæreevne i de berørte konstruksjonene. Det anbefales at skadeområdet vurderes nærmere av fagkyndig, og at nødvendige tiltak gjennomføres, herunder behandling mot skadegjørere, reduksjon av fuktbelastning og utskifting av svekket treverk der dette er påkrevd.

Det ble avdekket tegn til museangrep både på loft og i kjeller. Det ble registrert avføring og gnagde ganger i isolasjonen, og det ble i tillegg hørt typiske lyder som indikerer pågående aktivitet fra mus under befaringsdagen. Slike forhold oppstår ofte som følge av utilstrekkelig tetting mot utvendige konstruksjoner, og medfører risiko for ytterligere skader på isolasjon, treverk og øvrige bygningsdeler, samt hygieniske utfordringer. Det anbefales å gjennomføre skadedyrbekjempelse, kartlegge og tette mulige inngangspunkter, samt fjerne og erstatte skadet isolasjon og øvrige materialer ved behov.

Det ble avdekket skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes underdimensjonert bærekonstruksjon, tidligere bevegelser i bygningen eller svekkelser som følge av angrep fra borebiller. Skjevhetene innebærer risiko for redusert bæreevne, videre deformasjoner og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler dersom årsaken ikke avklares og utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen for å fastslå skadeårsak og omfang, samt vurdering av nødvendige tiltak som forsterkning, utskifting av skadet treverk eller annen konstruktiv utbedring.

## Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område uten registrert konsentrasjon av radon, men i nærheten av høy konsentrasjon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). Det anbefales derfor å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt

radon.

## Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul og rød sone mellom 55-65 og høyere dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

## Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det fremlagt ferdigattest av garasjen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

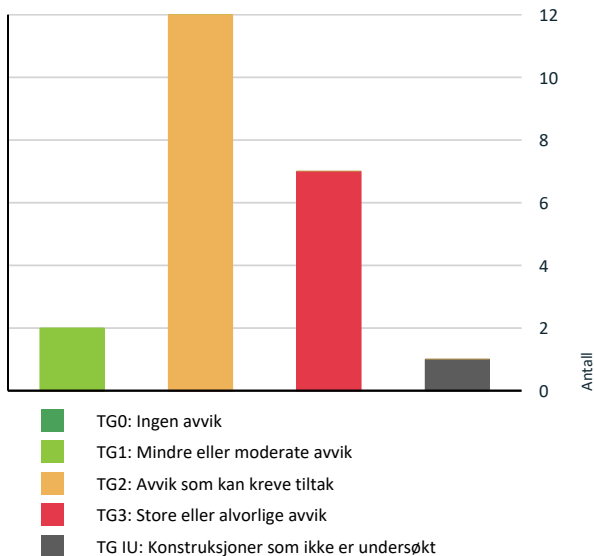
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er innredet oppholdsrom i kjellerdelen av garasjen. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt og godkjent, og arealet fremstår derfor som ikke dokumentert for slik bruk. Siden det ikke er fremlagt tegninger for denne delen, er rommene beskrevet ut fra hvordan de fremstod på befaringsdagen. Dersom rommet skal benyttes som selvstendig boenhet eller varig oppholdsrom, må det påregnes søknadspiktig bruksendring til kommunen. Ved en eventuell godkjenning må enheten tilfredsstillende gjeldende krav i TEK17, herunder krav til blant annet takhøyde, lysforhold, rømningsvei, ventilasjon og brannsikkerhet. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

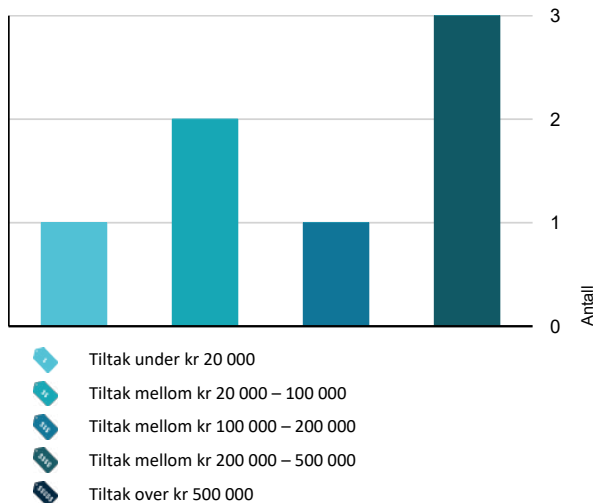
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Rom Under Terreng**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Det ble registrert mose og begroing på takstein, slitasje på beslag samt at deler av takrennesystemet mangler tilstrekkelig nedløp og utkastere.

TG 2 vurderes grunnet mose, begroing på takstein, slitasje på beslag og at takrennesystemet mangler tilstrekkelig nedløp.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Manglende vedlikehold og naturlige omgivelser har medført begroing på takstein og slitasje på beslag. Takrennesystemet har også mangelfull bortledning av vann som følge av utilstrekkelig nedløp.

#### Risiko:

Begroing, slitte beslag og mangelfull bortledning av takvann kan over tid gi økt fuktbelastning og fare for skadeutvikling i tak og tilstøtende bygningsdeler. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå kan samtidig medføre at ytterligere avvik ikke er avdekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

For kjøper innebærer dette behov for vedlikehold og oppfølging av taktekking, beslag og takvannshåndtering. Den begrensede undersøkelsen medfører også usikkerhet knyttet til bygningsdelens fulle tilstand.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og begroing og følge opp med jevnlig vedlikehold. Det anbefales videre å kontrollere og ved behov utbedre beslag samt etablere tilfredsstillende nedløp og utkastere der dette mangler.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk. Det ble observert lokale råteskader på deler av ytterkledningen, noe som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeomfanget i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige vegger er kledd med malt liggende enkelfalset kledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt tegn til begroing og soppdannelser og fukt/råteskader på deler av kledningen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting, begroing/soppdannelser og registrerte fukt- og råteskader på deler av ytterkledningen.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting i underkant av kledningen, vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking, som over tid har gitt økt fuktbelastning på kledningen.

#### Risiko:

Ved fortsatt fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre og også påvirke bakenforliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

For kjøper innebærer forholdet behov for oppfølging og påregnelige kostnader til utbedring av skadde bygningsdeler.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og skifte skadde materialer i berørte områder. Videre anbefales det å kontrollere om underliggende konstruksjoner er påvirket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Loft med tilgang fra luke i gang 2. etasje.

Det ble registrert tegn til skadedyr i form av mus, manglende isolasjon og fuktskjolder på undertaket. Videre ble det observert tydelige fuktskader på undertaket i området der lufting fra avløp er ført direkte ut på loftet. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 vurderes grunnet tegn til skadedyr, manglende isolasjon, registrerte fuktmerker og fuktskader på undertaket samt noe underdimensjonert takkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av lufting fra avløp direkte til loft, utilstrekkelig isolering og en takkonstruksjon oppført etter eldre byggeskikk. Dette har gitt økt fuktbelastning og forhold som muliggjør aktivitet fra skadedyr.

#### Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økt skadeomfang i undertaket og øvrige trekonstruksjoner. Pågående aktivitet fra mus kan i tillegg gi ytterligere skader på isolasjon og konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

For kjøper innebærer dette behov for oppfølging og utbedring av både fuktforhold, isolasjon og skadedyrproblematikk i loftsstrukturen. Forholdet kan også medføre økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å føre lufting fra avløp ut over tak, etterisolere berørte områder og kontrollere undertaket nærmere med tanke på skadeomfang. Det anbefales også å iverksette tiltak mot mus og tette mulige adkomstpunkter.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble registrert enkelte punkterte vindusglass. Videre er det avdekket slitasje på eldre vinduer, samt at omramming enkelte steder er ført tett mot beslag. Det ble også observert soppdannelser på innsiden av enkelte vinduer. Forholdene indikerer nedsatt funksjon og økt fuktbelastning i utsatte vindusdetaljer.

TG 2 vurderes grunnet punkterte glass, slitasje på eldre vinduer, ugunstige innsetningsdetaljer og registrerte soppdannelser. Dette er i tråd med at vesentlige avvik og behov for tiltak skal begrunnes særskilt.

Årstall: 1990

Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Punkterte glass skyldes svikt i isolerglassenes tetning. Slitasje og tett omramming mot beslag vurderes å ha sammenheng med alder, værpåkjennning og utførelsesdetaljer som begrenser avrenning og uttørking.

#### Risiko:

Forholdene kan føre til videre svekkelse av vinduenes funksjon og økt fuktbelastning i tilstøtende materialer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

For kjøper innebærer dette behov for vedlikehold og påregnelige kostnader til utbedring eller utskifting av berørte vinduer og detaljer.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte punkterte vindusglass eller berørte vinduer, samt utbedre omramming slik at beslag får tilfredsstillende funksjon for avrenning og uttørking.

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert slitasje utover alminnelig bruksslitasje på enkelte dører.

TG 2 vurderes grunnet registrert slitasje utover forventet bruksslitasje.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Slitasjen vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og løpende belastning over tid.

#### Risiko:

Videre slitasje kan føre til redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting av berørte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

For kjøper innebærer forholdet påregnelige kostnader til vedlikehold eller fremtidig utskifting.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde eller skifte ut dører med størst slitasje etter behov.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det ble registrert slitasje i form av avskalling av beis/maling på overflater. For øvrig fremstår terrassen i tilfredsstillende stand ut fra alder og bruk.

TG 2 vurderes grunnet registrert overflateslitasje med behov for vedlikehold.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Avviket har sammenheng med værpåvirkning og aldersrelatert slitasje på overflatebehandlingen. Dette har ført til nedbrytning av beis/maling på tilgjengelige flater.

#### Risiko:

Videre manglende vedlikehold kan gi økt fuktbelastning i treverket og på sikt bidra til raskere nedbrytning av overflatene. Dette kan føre til mer omfattende slitasje over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne vedlikehold av terrassens overflater. Uten oppfølging kan vedlikeholdsbehovet øke.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre overflatebehandling av terrasse og rekkverk, samt følge opp med jevnlig vedlikehold.

## INNSENDIG

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller med inngang fra trapp ved kjøkken i 1. etasje.

Kjelleren fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder og konstruksjon, men det ble avdekket større mengder borebiller, tegn til mus i form av avføring og lyd, samt vanninntrenging på flere deler av kjelleren og gulvet. Forholdene viser aktive eller pågående skadeforhold med risiko for videre svekkelse av materialer og konstruksjoner.

TG 3 vurderes grunnet omfattende angrep av skadedyr og registrert vanninntak i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet har sammenheng med fuktpåvirkning i kjelleren og konstruksjoner som gir gunstige forhold for skadegjørere. Vanninntak og fuktbelastning kan ha bidratt til aktivitet av borebiller, og tilgjengelige åpninger eller utettheter kan ha gitt adgang for mus.

#### Risiko:

Videre aktivitet fra borebiller kan føre til økt nedbrytning av trevirke og i verste fall svekkelse av bærende konstruksjoner. Samtidig kan fortsatt fuktpåvirkning og museaktivitet gi ytterligere skadeutvikling og følgeskader i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne tiltak for å stanse skadeutvikling og begrense videre fuktpåvirkning. I verste fall må det påregnes utbedring av konstruksjonen dersom skadeomfanget viser seg å være omfattende.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført skadedyrsanering og nærmere kontroll av omfanget av borebilleangrep og museaktivitet, samt å avklare og utbedre årsak til vanninntak i kjelleren. Skadde materialer og eventuelt svekkede konstruksjonsdeler bør skiftes ut i berørte områder

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det ble registrert slitasje på gulv og veggoverflater utover ordinær bruksslitasje. Det må samtidig påregnes enkelte mindre hull, misfarging og skjolder etter tidligere plassering av bilder, hyller og møblement. På gulv ble det også registrert overflateslitasje, riper og misfarging knyttet til bruk og plassering av inventar

TG 2 vurderes grunnet slitasje på gulv og veggoverflater utover det som kan forventes ved normal bruk.

Årstall: 1990 Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet har sammenheng med aldersrelatert bruksslitasje og belastning fra møblering, inventar og tidligere innfestinger i overflatene. Dette har ført til merker, hull, riper og misfarging på gulv og vegger.

#### Risiko:

Videre bruk uten vedlikehold vil kunne medføre ytterligere overflateslitasje og forringelse av overflatenes uttrykk. Risikoen knytter seg i hovedsak til videre estetisk nedbrytning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne vedlikehold eller overflateoppussing for å oppnå ønsket standard. Avviket har betydning for overflatenes fremtoning, men ikke nødvendigvis for bygningsdelens funksjon.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre hull og skader på veggoverflater samt utføre nødvendig overflatebehandling av gulv og vegger etter behov.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 1990, i følge hjemmelshaver. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK85) er lagt til grunn som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på oppbyggingen.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflatene fremstår i forventet stand ut fra alder. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning ved befaringen. Det bemerkes likevel at det er plassert et trevindu i våtsonen, samt at innredningen har synlig slitasje.

TG 2 vurderes grunnet trevindu i våtzone og registrert slitasje på innredningen.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Avviket har sammenheng med materialvalg i våtsonen og aldersrelatert slitasje på innredningen. Trevindu i våtzone er mer utsatt for fuktbelastning enn fuktrobuste materialer.

#### Risiko:

Fuktbelastning på trevinduet kan over tid føre til oppfukning og nedbrytning av materialet. Videre slitasje på innredningen kan gi redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne vedlikehold og oppfølging av vindu og innredning. På sikt kan det bli behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp trevinduet med jevnlig kontroll og vedlikehold, samt å utbedre eller skifte innredning ved behov.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 5mm motfall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann etter gjeldende byggetekniske forskrift ved oppføringstidspunktet. Det ble for øvrig avdekket en del sprekker i flisene.

TG 3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel og en del sprekker i flisene.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet har sammenheng med mangelfulle fallforhold ved gulvets utførelse og skader i flisoverflaten. Sprekkdannelsene kan være utløst av bevegelser, belastning eller svekkelser i underlaget eller overflaten.

#### Risiko:

Motfall kan føre til at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, med risiko for vannansamling og økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Videre kan sprekken gi økt risiko for inntrenging av fukt og ytterligere skadeutvikling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne tiltak for å korrigere fallforholdene og utbedre skadet gulvoverflate. Det kan være behov for mer omfattende arbeider dersom skadeomfanget viser seg å berøre underliggende konstruksjon.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk, samt å skifte skadede fliser og kontrollere om underlaget er påvirket i berørte områder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra 1990, i følge hjemmelshaver.

Sluket er av plast, og det ble ikke observert synlig slukmansjett eller klemring. Det ble videre registrert sprekk i støp, ingen synlige tegn til membran og manglende lekkasjevei fra vannrør ved servant og sisterner til sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 3 vurderes grunnet manglende synlig membranløsning, fravær av synlig slukmansjett/klemring, sprekk i støp og manglende lekkasjevei til sluk.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## Årsak:

Forholdet har sammenheng med eldre utførelse og aldersrelatert svekkelse i våtrommets tettesjikt. Manglende synlige tettesjikt detaljer ved sluk og rørinstallasjoner gir økt sårbarhet for fuktpåvirkning.

## Risiko:

Svikt i membran- og slukløsningen kan føre til at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner og gir skjulte fuktskader. Sprekk i støp og manglende lekkasjevei øker risikoen for skadeutvikling og følgeskader over tid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne tiltak i våtrommet. Det kan være behov for full rehabilitering dersom videre undersøkelser eller utbedring avdekker svikt i underliggende konstruksjon.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rehabilitere våtromsgulvet med tilfredsstillende membran- og slukløsning, samt etablere lekkasjevei fra vanninstallasjoner til sluk. Berørte konstruksjoner bør kontrolleres og eventuelt utbedres i forbindelse med arbeidene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmålinger i undertak av servant, da tilstøtende vegg for våtsonene er yttervegg. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 3    Generell

#### Beskrivelse

Badet fremstår ikke som tilstrekkelig oppbygget som våtrom. Det ble registrert manglende tettesjikt på veggene, manglende belegg under klemring og motfall på 35 mm fra vindu til dørterskel. Videre er det ikke inspeksjonsmulighet til sluk under badekar grunnet fastmontert terskel. Forholdene innebærer svikt i våtrommets fuktsikring og avrenning, samt begrenset mulighet for kontroll av slukløsningen.

TG 3 vurderes grunnet våtrom som ikke er oppført med tilfredsstillende fuktsikring og utførelse.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Årsak:

Forholdet har sammenheng med mangelfull utførelse av våtrommets tettesjikt og slukdetaljer, samt utilfredsstillende fallforhold på gulvet. Fastmontert terskel ved badekar hindrer samtidig tilgang til kontroll av sluk.

#### Risiko:

Manglende tettesjikt og svikt ved slukdetaljer kan føre til fuktinntrenging i vegg- og gulvkonstruksjoner. Motfall kan medføre at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, med risiko for vannansamling, lekkasjer og videre skadeutvikling.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet innebærer vesentlig risiko for skjulte fukt- og konstruksjonsskader. Kjøper må påregne omfattende utbedringer, og i praksis kan det være behov for full rehabilitering av våtrommet.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rehabilitere badet med korrekt oppbygning av tettesjikt, slukløsning og fallforhold, samt etablere tilgang for inspeksjon og vedlikehold av sluk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring, da badet uansett må påregnes total renovering.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1    Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, uten registrerte mekaniske skader eller slitasje utover normal bruksslitasje under befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrørene er utført i kobber. Det ble registrert korrosjon i enkelte koblinger samt drypplekkasje fra utekran. Stoppekran ble testet og fungerte på befaringsdagen. Det ble for øvrig ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer eller andre svekkelser ved de tilgjengelige delene av røropplegget. Vannrør er en bygningsdel med begrenset levetid, og registrerte avvik må ses i sammenheng med alder og forventet utskiftningsbehov over tid. Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet registrert korrosjon i koblinger og drypplekkasje fra utekran.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Korrosjonen har oppstått som følge av aldersrelatert slitasje og fuktpåvirkning i koblingene. Drypplekkasjen fra utekranen skyldes slitasje eller svikt i tetting.

#### Risiko:

Videre korrosjon og vedvarende lekkasje kan føre til økt svekkelse i koblinger og økt risiko for lekkasjeutvikling over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og påregnelige kostnader til utbedring eller utskifting av berørte deler. Kjøper må regne med oppfølging av røropplegget over tid.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre drypplekkasjen ved utekranen og kontrollere korroderte koblinger. Det anbefales videre å utskifte svekkede deler ved behov.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje, samt naturlig ventilering i 2. etasje. Det ble observert luftespalte for tilluft i dørblad til bad i 1. etasje, men ikke ved bad i 2. etasje. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger. Det bemerkes også at ventiler i kjelleren er tettet med isolasjon, noe som hindrer luftgjennomstrømning og kan gi økt fuktbelastning i underliggende konstruksjoner.

TG 2 vurderes grunnet naturlig ventilering og manglende tilluft ved bad i 2. etasje og tette ventiler i kjeller.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes mangelfull ventilasjonsløsning med utilstrekkelig tilluft ved bad i 2. etasje og at ventiler i kjeller er tettet igjen med isolasjon. Dette reduserer luftutskiftingen i boligen og i underliggende konstruksjoner.

#### Risiko:

Mangelfull luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg- og fuktskader over tid, særlig i kjeller og våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

For kjøper innebærer dette økt risiko for fuktrelaterte skader og et ventilasjonsanlegg som ikke gir tilfredsstillende luftutskifting i alle deler av boligen.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft ved bad i 2. etasje og åpne opp ventiler i kjeller for å sikre nødvendig luftgjennomstrømning. Ventilasjonsforholdene bør følges opp for å redusere fuktbelastningen i boligen.

### TG 3 Varmesentral

#### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2013. Hjemmelshaver opplyser at varmepumpen ikke fungerer. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaringen. Opplysningene tilsier at anlegget har funksjonssvikt.

TG 3 vurderes grunnet funksjonssvikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Avviket har oppstått som følge av feil eller svikt i varmepumpens komponenter eller styring. Nærmere årsak er ikke avklart ved befaringen.

#### Risiko:

Funksjonssvikten kan føre til bortfall av forventet oppvarming og redusert energieffektivitet i boligen. Dersom forholdet ikke utbedres, vil anlegget ikke fylle sin tiltenkte funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper ikke kan legge til grunn at varmepumpen er i driftbar stand. Det må påregnes reparasjon eller utskifting av anlegget.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få varmepumpen kontrollert av fagperson for å avklare feilårsak og om anlegget bør repareres eller skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår ellers i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert drypplekkasje fra kobling på toppen av berederen

TG 3 vurderes grunnet alder og registrert lekkasje ved varmtvannsberederen.

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Avviket har oppstått som følge av aldersrelatert slitasje og svekkelse i bereder og koblingspunkt. Dette har medført utetthet med lekkasje fra toppen av berederen.

#### Risiko:

Videre lekkasje kan føre til økt fuktbelastning og skade på omkringliggende bygningsdeler. Det er også risiko for større svikt eller økende lekkasje som følge av høy alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

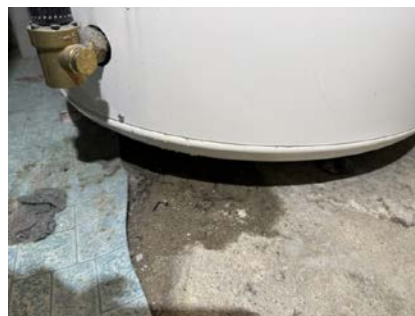
#### Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne utskifting av varmtvannsberederen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå følgeskader i berederens omgivelser.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte varmtvannsberederen. Tilkoblinger og omkringliggende installasjoner bør samtidig kontrolleres ved utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller med 16 kurser iht oversikt. Kursfortegnelsen bør oppdateres.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble avdekket løse ledninger i boligen som bør følges opp.

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.  
**1990 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er renovasjonsår brukt som grunnlag.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:**

**Nome Elektro har utbedret rapporten med følgende merknader:  
1. Merket umerkede kurser i kursfortegnelsen.**

# Tilstandsrapport

2. Skuffet ut PN med PR.
3. Skiftet patronlokk.
4. Lagt ny tilførsel til varmtvannsbereder.
5. Tok ned lampe og sjekket komblingene; alt ok. Fjernet dusjforheng som var festa i kabel.
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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## 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? Sjekker 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?  
**Ja**
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 Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

## TOMTEFORHOLD

### TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering er etablert på deler av kjelleren fra 1990, i følge hjemmelshaver.  
Det er registrert tegn til sviktende drenering med påviste forhøyede fuktverdier i konstruksjonene, større forekomster av kalk- og saltutslag på berørte overflater og tegn til vanninntrengning på eldre grunnmur. Det bemerkes også at det rundt deler av boligen ikke er benyttet tilstrekkelig drenerende masser. Forholdet må ses i sammenheng med registreringer under punktet Rom under terreng.

TG 3 vurderes grunnet tydelige tegn til sviktende drenering, påviste forhøyede fuktverdier, kalk- og saltutslag samt tegn til vanninntrengning på eldre grunnmur.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende drenering på deler av grunnmuren, alderssvekket drenering fra ca. 1990 og at det rundt deler av boligen ikke er benyttet tilstrekkelig drenerende masser. Natursteinsgrunnmur er i tillegg en konstruksjonstype som er mer utsatt for fuktvandring og innsig.

#### Risiko:

Ved fortsatt fuktbelastning er det risiko for ytterligere vanninntrengning, økt oppfukning av konstruksjoner og videre skadeutvikling i kjeller og tilstøtende bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre dreneringsforholdene rundt berørte deler av boligen, herunder etablere drenering der dette mangler, skifte ut masser til drenerende masser der dette ikke er benyttet og sikre bortledning av overflatevann.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Eldre grunnmur består av naturstein, støpt betong og lettklinkerblokker. Det ble registrert større sprekker i eldre natursteinsgrunnmur samt sprekker i støpt såle. Sprekkdannelsene har karakter som kan være forenlig med bevegelser i grunnen. Det er ikke fremlagt opplysninger som tilsier at forholdet er utbedret eller nærmere vurdert.

TG 2 vurderes grunnet registrerte sprekkdannelser i grunnmur og såle med mulig sammenheng til bevegelser i grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Sprekkdannelsene har karakter som kan være forenlig med bevegelser i grunnen og belastninger mot grunnmur og såle over tid.

#### Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og ytterligere svekkelse av grunnmurens og sålens funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Før kjøper kan forholdet medføre behov for videre oppfølging, geoteknisk vurdering og eventuelle utbedringer dersom sprekkutviklingen fortsetter.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få forholdet nærmere vurdert, herunder gjennomføre geotekniske undersøkelser for å avklare om sprekkdannelsene har sammenheng med bevegelser i grunnen og om det er behov for tiltak.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

#### Risiko:

Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

#### Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

## TG IU Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken var ikke tilgjengelig for undersøkelse under befaringen. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som opplyser om alder, materialbruk eller utførelse. Tilstanden er derfor ikke vurdert utover dette.

TGIU vurderes grunnet manglende dokumentasjon på alder, materialbruk og undersøkelse.

Årsak: Septiktanken har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon som opplyser om utførelse, materialbruk eller alder.

Risiko: Uoppdagede skader, lekkasjer eller funksjonssvikt kan forekomme uten at dette er kjent på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Kjøper overtar en bygningsdel med uavklart tilstand og usikkerhet knyttet til funksjon, levetid og eventuelt utbedringsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få septiktanken undersøkt og dokumentert av fagkyndig for å avklare tilstand, utførelse og videre behov for tiltak.

# 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

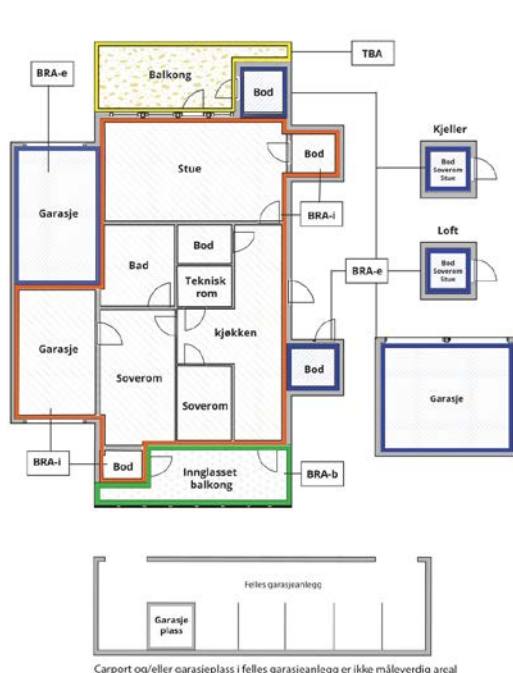
## Hva er måleverdig areal?

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 bod   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 | 63                          | 63              |
| 1. Etasje      | 78                            |                             |                            | 78  |                                 |                             | 78              |
| 2. Etasje      | 42                            |                             |                            | 42  |                                 |                             | 42              |
| <b>SUM</b>     | <b>120</b>                    |                             |                            |     |                                 | <b>63</b>                   | <b>183</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>120</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Boder                           |                             |                            |
| 1. Etasje | Gang, kjøkken, bad, stue, entré |                             |                            |
| 2. Etasje | Gang, bad, to soverom, loftstue |                             |                            |

## Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trapp hull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det fremlagt ferdigattest av garasjen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    |                               | 50                          |                            | 50  |                                 |
| Etasje         |                               | 57                          |                            | 57  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>107</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>107</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)              | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|--|----------------------------|
| Underetasje |                            | Entré, gang, soverom, stue, kjøkken, bad |                            |
| Etasje      |                            | Garasje                                  |                            |

### Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er innredet oppholdsrom i kjellerdelen av garasjen. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt og godkjent, og arealet fremstår derfor som ikke dokumentert for slik bruk. Siden det ikke er fremlagt tegninger for denne delen, er rommene beskrevet ut fra hvordan de fremstod på befaringdagen. Dersom rommet skal benyttes som selvstendig boenhet eller varig oppholdsrom, må det påregnes søknadspliktig bruksendring til kommunen. Ved en eventuell godkjenning må enheten tilfredsstillende gjeldende krav i TEK17, herunder krav til blant annet takhøyde, lysforhold, rømningsvei, ventilasjon og brannsikkerhet. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er innredet oppholdsrom i kjellerdelen av garasjen, uten at det er fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon på at arealet er omsøkt og godkjent til dette formålet. Forholdet vurderes derfor som en åpenbar ulovlighet. Dersom arealet skal benyttes som boenhet eller varig oppholdsrom, må det søkes kommunen, og enheten må tilfredsstillende gjeldende krav etter TEK17.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 05.4.2026 | Kenneth Sørø Olsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4018 NOME | 24   | 16   |      | 0    | 3821.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Fensvegen 71

### Hjemmelshaver

Jensen Gunhild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Ulefoss i Nome kommune. Området har en hovedsakelig boligpreget bebyggelse med tilknytning til lokale vegforbindelser og kort avstand til sentrumsfunksjoner på Ulefoss.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

#### Byggeår

1982

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje på 107 m<sup>2</sup>.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater. To manuelle vippeporter. Ytterdør av tre og stål. Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår samlet sett i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert fukt- og råteskader i deler av kledningen og tilstøtende treverk, samt generelt manglende vedlikehold. Det anbefales at nedløp føres til drenerør og ledes bort fra garasjen for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen. I kjelleretasjen er det innredet rom som ved befaringen fremstod som entré, gang, ett soverom, stue, kjøkken og bad, men det ble ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon for denne bruken. Videre ble det registrert soppdannelser, fuktskader på ytterdører, knuste vinduer, løse elektriske ledninger og et generelt preg av egenutført arbeid uten dokumentert fagmessig utførelse. Det ble også observert tydelige tegn til varmpåvirkning bak vedovnen, noe som indikerer for kort avstand til pipe eller omkringliggende konstruksjoner, og ovnen bør derfor skiftes ut og forholdet kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Plantegninger       | 31.03.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse    | 31.03.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon | 06.04.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringskjema | 06.04.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.04.2026 |           |

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Gunhild Jensen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1966
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fensvegen 71

3830 Ulefoss

4018-24/16/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Firmanavn:** Lanna snekkerverksted

**Beskrivelse av arbeidet:** Huset ble totalrenovert og ombygget i 1990

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving ble utført som egeninnsats

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Grunnmuren ble renovert i 1990 og deler av muren ble reparert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

## Ufaglært arbeid:



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Beskrivelse av arbeidet:** Huseier utførte jobben selv og var tidligere anleggsarbeider i tunnel og hadde god kunnskap om mur.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble drenert rundt enten hele eller deler av huset i forbindelse med ombyggingen i 1990

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Er usikker på om alt er drenert eller ikke

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har av og til kommet inn mus i kjelleren .

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Har vært problemer med septiktanken,

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Den ble reparert i 2015 ( usikker på årstallet) Har ikke vært problemer etterpå.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet rør fra kjeller og ut til tanken.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Ja

Varmepumpe virker ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Se reguleringsplanene for Nome kommune

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Totalrenovert og endret i 1990

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tiltaket er godkjent av kommunen

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Radon måling ble utført etter 1990 ( usikker på årstallet) og det ble ikke funnet radon i huset.

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

Trafikkstøy

---



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er fuktskader på veggen i underetasjen på garasjen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. 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. kilowatttime (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.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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.



Adresse

**Fensvegen 71, 3830 ULEFOSS**

Dato for energimerking  
**21.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-299433**

Bygningskategori  
**Småhus**

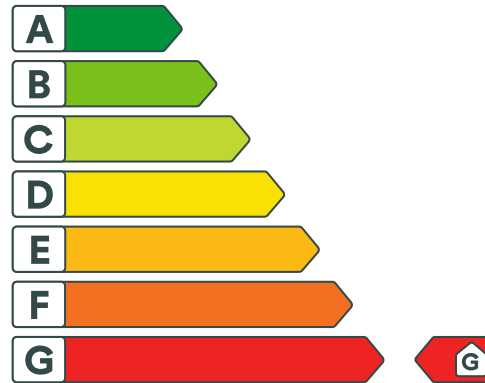
Bygningsnummer  
**165620283**

Gårdsnummer  
**24**

Bruksnummer  
**16**

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  
**1906**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**183,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**120,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**424,03 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**459,32 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**55 119 kWh**



## Fensvegen 71, 3830 ULEFOSS



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Fensvegen 71, 3830 ULEFOSS



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 3: 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 4: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 varmelementer 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 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## 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.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: 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.

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



## 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>

Kunde: Gunhild Jensen  
Adresse: Fensvegen 71  
Postnr: 3830 Ulefoss  
E-post: gunnhild@jena.no

Servicebesøk  
Nr. 1000333718  
Dato: 12.05.2026 Kl.15:18  
Utført av: Jørgen Stavran  
Johansen

## Behandlingssted:

Gunhild Jensen  
Fensvegen 71, , 3830 Ulefoss  
Mobil tlf.

# Befaringsrapport

## Konklusjon / Anbefaling

Kunde tok kontakt på grunn av små hull i takbjelke i kjeller. Hullene ble oppdaget av en takstmann i forbindelse med at huset skal selges.

Tekniker var på befaring 21. april 2026, og kunne konkludere med at bjelken og andre, mindre bjelker, samt underside av trapp, var berørt av angrep fra stripet borebille.

Angrepet/ angrepene antas å ha holdt på over flere år, med bakgrunn i antall flyvehull og mengde skadet treverk. Videre vurderes det at det ikke er sannsynlig at det er pågående angrep av stripet borebille i dag, på grunn av husets og treverkets alder og næringsinnhold, i tillegg til at det ikke var tegn til ferske flyvehull. Ferske flyvehull vil ha skarpe, lyse kanter, noe som ikke var tilfellet her. Når treverket blir eldre, mister det næringsinnhold, og skadedyr som borebiller og husbukk, vil ikke finne det interessant å legge egg i.

Med tanke på at borebillene hadde gravd ut og skadet så mye av bjelken, var det teknikers anbefaling å bytte ut bjelken, for så å behandle denne med et insektmiddel som hindrer ny egglegging. Det anbefales likevel å behandle treverket med maling eller lakk i tillegg, for å ytterligere redusere risikoen for nye angrep.

Utført i henhold til prosedyre: Ja  
Utført i henhold til beskrivelse: Ja

## Hva er utført, substitusjonsvurdering, metodevalg og begrunnelse

Kunde byttet ut den hardest rammede bjelken med en ny, og tekniker har i dag behandlet denne med insektmiddel som er sprøytet på. Det er ikke nødvendig med karantenetid før man går inn i kjelleren.

Sprøyting/ behandling med insektmiddel er en god forebygger mot angrep av borebiller, husbukk o.l., og miljø og helse berøres ikke i unødig grad.

Det tas forbehold om eventuelle bygningsmessige årsaksforhold som ikke er avdekket, eller andre relevante årsaksforhold som vanskelig lar seg avdekke.

## Tiltak Pelias, Etterkontroll, Eventuelle skader av tiltak

Behandlingen er ferdig i dag.

Ta kontakt med undertegnede ved spørsmål til denne rapporten, eller ved behov for annen bistand.

Med ønsker om en fin dag,

Jørgen Stavran Johansen  
Godkjent skadedyrtekniker  
E-post: jsj@pelias.no  
Mobil: 920 60 239

Nabovarsel:

Nabovarsel er vurdert som ikke hensiktsmessig da det ikke er fare for at noen skal bli berørt av behandlingen.

## Kundens ansvar - Forebyggende tiltak

Etterstreb lav luftfuktighet, helst under 12-15 %. Avhengig av oppvarming og utlufting, kan fuktigheten synke til under 10 %. Under slike forhold kan ikke stripet borebille opprettholde et angrep av betydning, og huset vil derfor være godt beskyttet.

Stripet borebille er heller ikke i stand til å leve i kjerneved av furu eller lerk. Bruk av slike materialer ved restaurering og utbygging, der forholdene ellers ligger til rette for stripet borebille, vil forhindre utvidelse av et eksisterende angrep og forhindre nye.

## Produkter brukt under dagens besøk

3 liter Protox Insekt 201

Sign. Kunde bekrefter oppmøte

Kunde ikke tilgjengelig for signatur.  
Dato: 12.05.2026 15:18:42

Sign. PELIAS



## Vedlegg



Skade på bjelke



Flyvehull bjelke



Skade på bjelke



Flyvehull under trapp kjeller



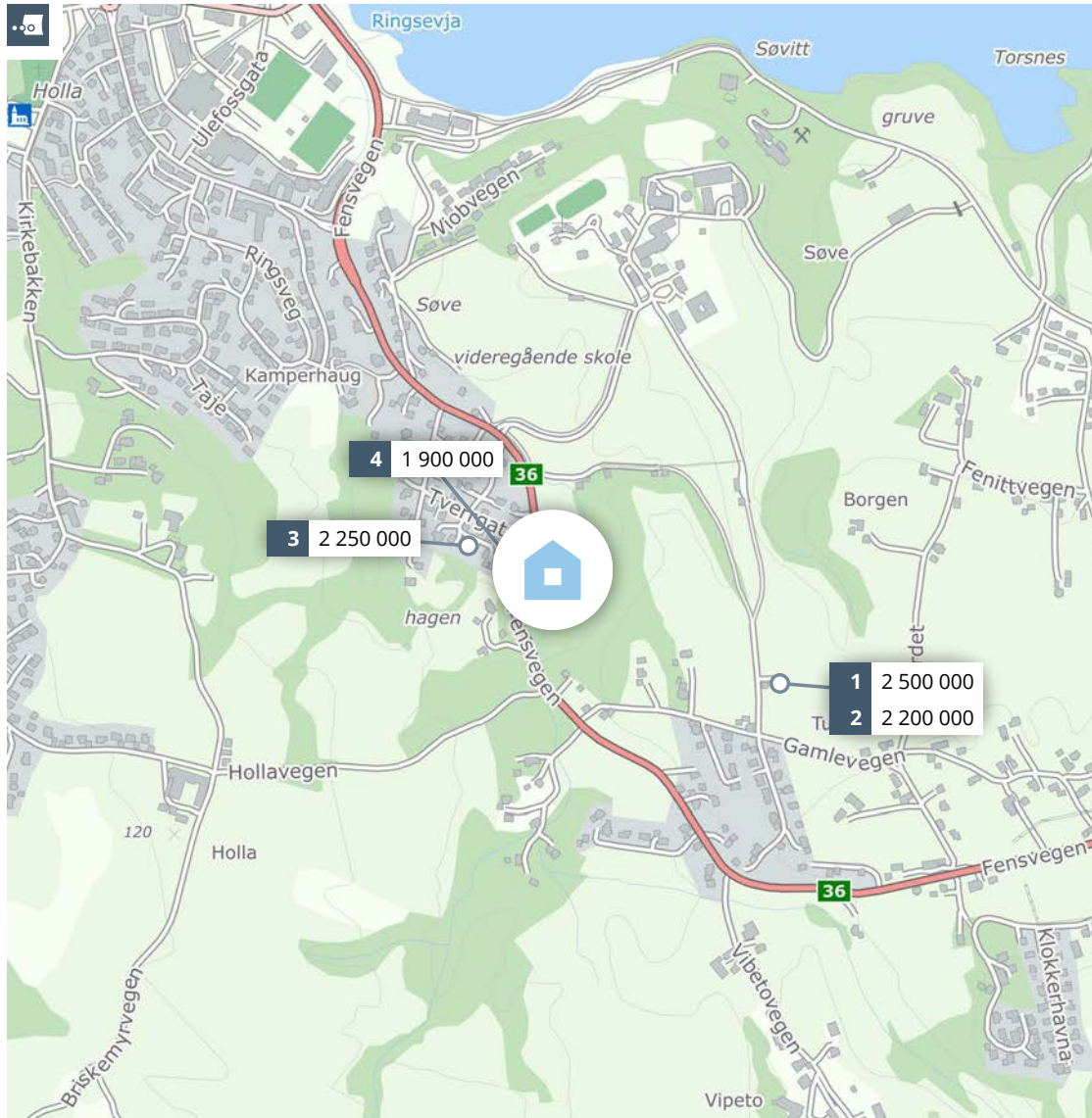
Flyvehull bjelke



Skade av borebille



Skade av borebille



## Meglerns verdivurdering **FENSVEGEN 71**

**aktiv.**  
Eiendomsmegling

Rapport utført av Aktiv Eiendomsmegling AS den 21.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Kristoffer Ingebretsen.

  
En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Fensvegen 71, 3830 ULEFOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1906

GNR 24 BNR 16 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4018 NOME GRUNNKRETS FEN

Verdivurdert til

# 1 990 000

- **1 990 000** **16 583**

Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

|         |                    |                    |                  |                  |                      |                  |                |   |
|---------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------|---|
|         | <b>BRA-i</b>       | <b>BRA-e</b>       | <b>BRA-b</b>     | <b>TBA</b>       | <b>GUA</b>           | <b>ALH</b>       | Fellesutgifter | - |
| Areal   | 120 m <sup>2</sup> | 107 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>     | - m <sup>2</sup> | Formue         | - |
| Tomt    |                    |                    |                  |                  | 3 821 m <sup>2</sup> |                  | Soverom        | 2 |
| Byggeår |                    |                    |                  |                  | 1906                 |                  | Etasjer        | 0 |

Parkering Peis Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

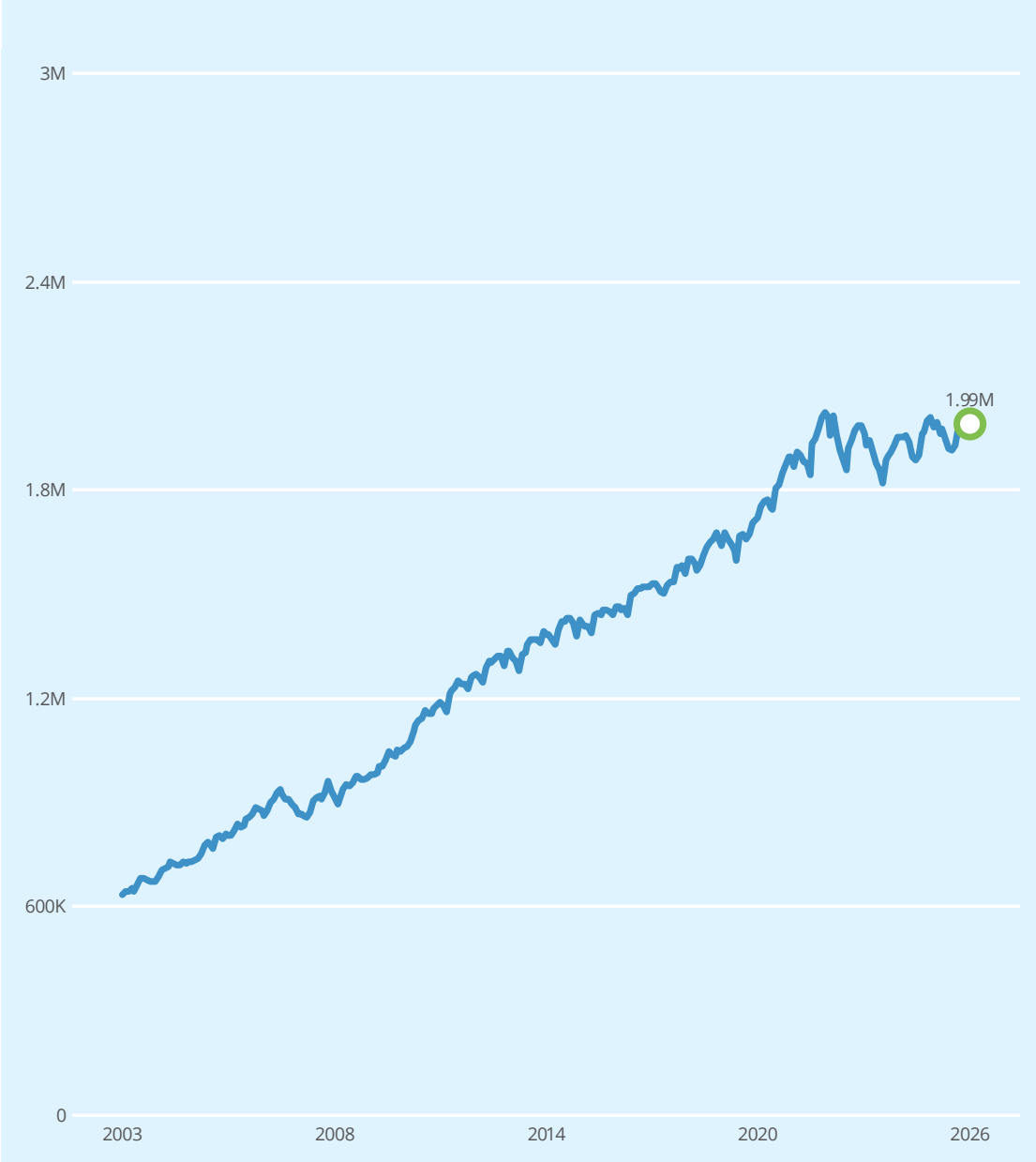
| EIENDOM   | SALGS DATO | PRIS ANT  | PRIS             | FELLES GJ | TOTAL PRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|------------|---------------------|
| <b>1</b> Søvedalen 25<br>176 m <sup>2</sup> 1955 1 578 m <sup>2</sup> 3 sov   | 11.06.2025 | 2 500 000 | <b>2 500 000</b> | 0         | 2 500 000  | <b>14 205</b>       |
| <b>2</b> Søvedalen 25<br>176 m <sup>2</sup> 1955 1 578 m <sup>2</sup> 3 sov   | 17.11.2022 | 2 300 000 | <b>2 200 000</b> | 0         | 2 200 000  | <b>12 500</b>       |
| <b>3</b> Ellandvegen 18<br>209 m <sup>2</sup> 1948 2 134 m <sup>2</sup> 5 sov | 01.09.2025 | 2 500 000 | <b>2 250 000</b> | 0         | 2 250 000  | <b>10 766</b>       |
| <b>4</b> Tverrgata 10<br>111 m <sup>2</sup> 1930 1 192 m <sup>2</sup> 3 sov   | 31.03.2025 | 1 800 000 | <b>1 900 000</b> | 0         | 1 900 000  | <b>17 117</b>       |

Eneboligen ligger landlig til, går over to etasjer med bad, stue og kjøkken i 1. etasje, og soverommene, loftstue og bad i 2. etasje. Boligen har i tillegg en frittliggende dobbelgarasje med innredet rom i underetasjen. Her bor du rett ved Ulefoss sentrum med direkte vei inn mot Skien og resten av Grenland.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på å gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



## Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

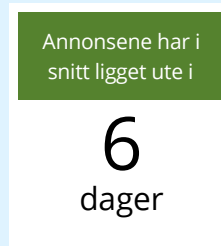
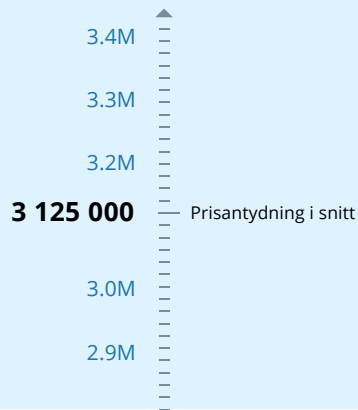
1



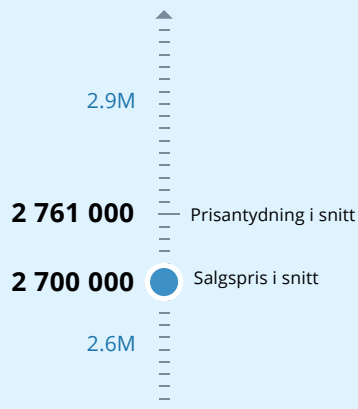
Ingen historiske omsetninger registrert



## Eneboliger til salgs i FEN grunnkrets nå

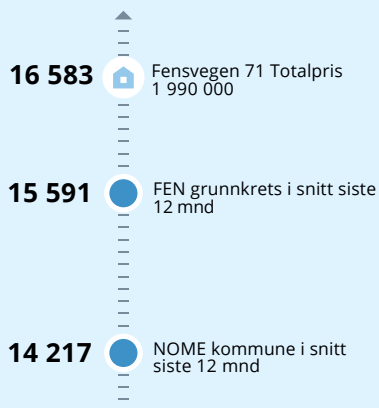


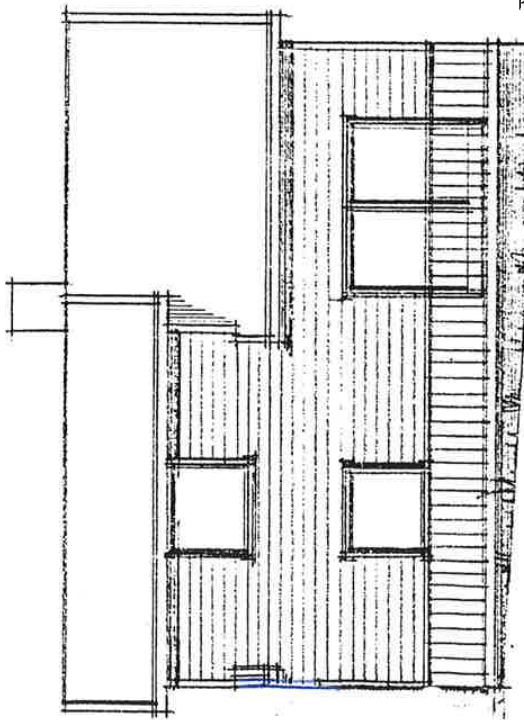
## Eneboliger solgt i FEN grunnkrets siste 12 mnd



for 3% under prisantydning

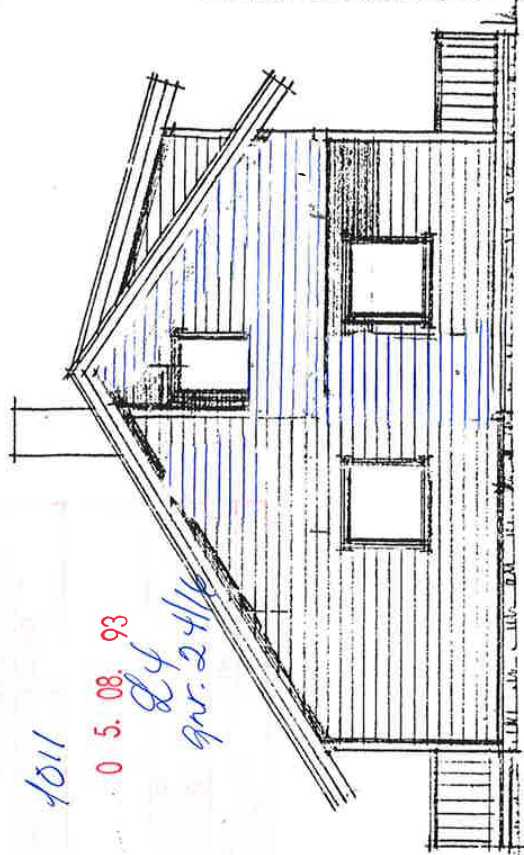
## Analyse m<sup>2</sup>-priser



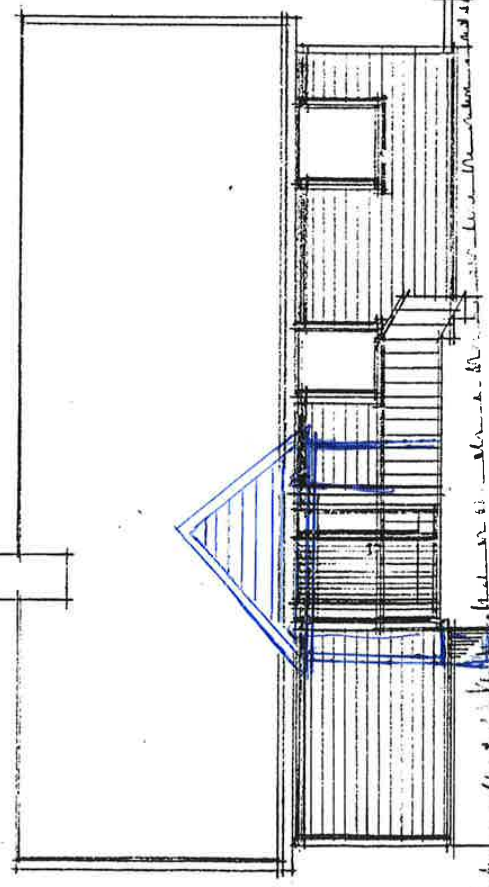


FASADE MOT SYD

1011  
 0 5. 08. 93  
 D4  
 nr. 2416

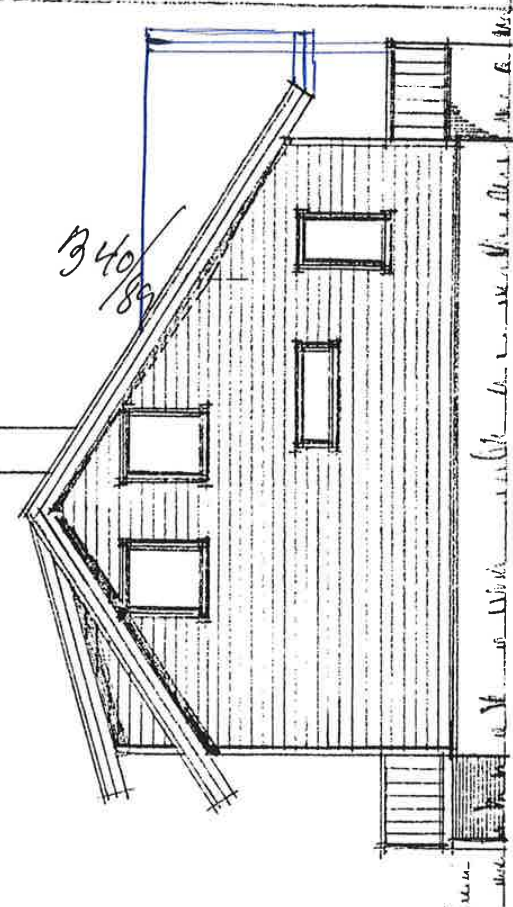


FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

ERSTEBEHYDER OG TAK-  
 VINKEL TILFÆGSES  
 ERUDET RYKTING



FASADE MOT VEST

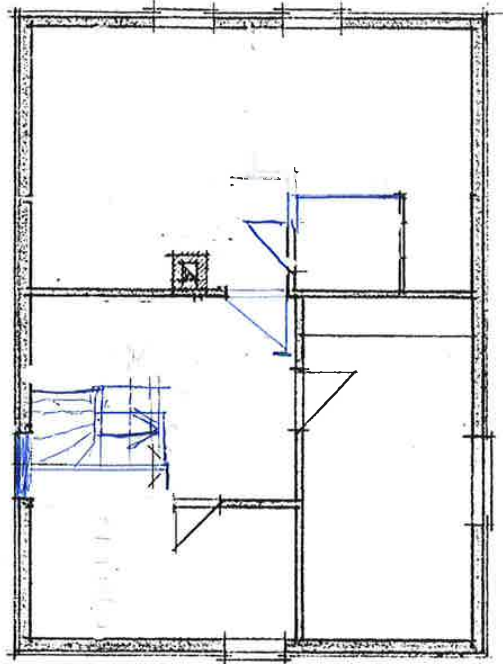
BOLIG FOR  
 GONHILD & ARNOLD JENSEN, ULFBROG.  
 AF FASADER - TILÆG OG RYKTING.  
 1:100 07.09.88

B40/88

MELDING OM ENDRING AV BYGGEPLANER  
Vt. sak. 74/89

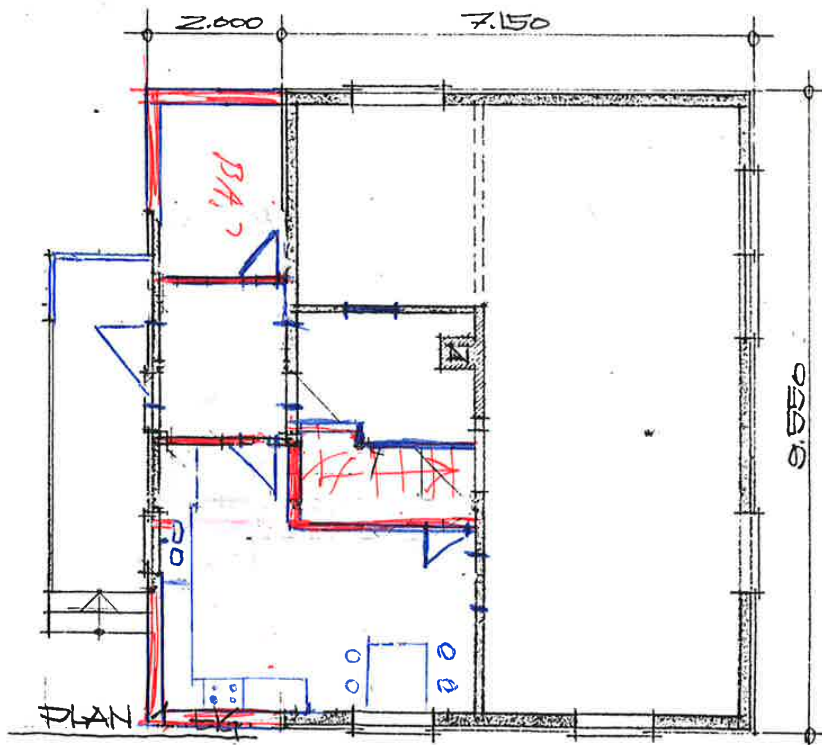
BYGGESAK  
1011  
0 5. 08. 93  
24  
avr. 24/16

Ekstern ut-  
takflate over det  
gamle inngang-  
partret er forlenget  
over H. byggen.

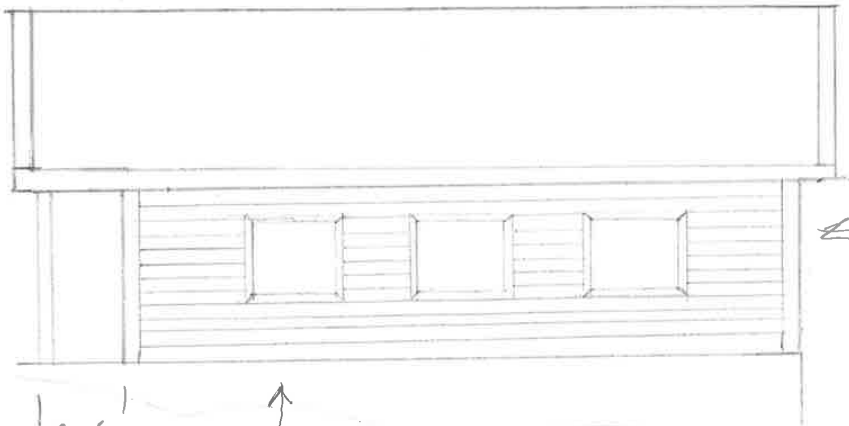


1340/89

PLAN 2. ETG.



BOLIG FOR  
GUNTILD & ARNOLD TENSEN, ULEFØSS  
→ PLANER - OPPR. EGGST. BOLIG

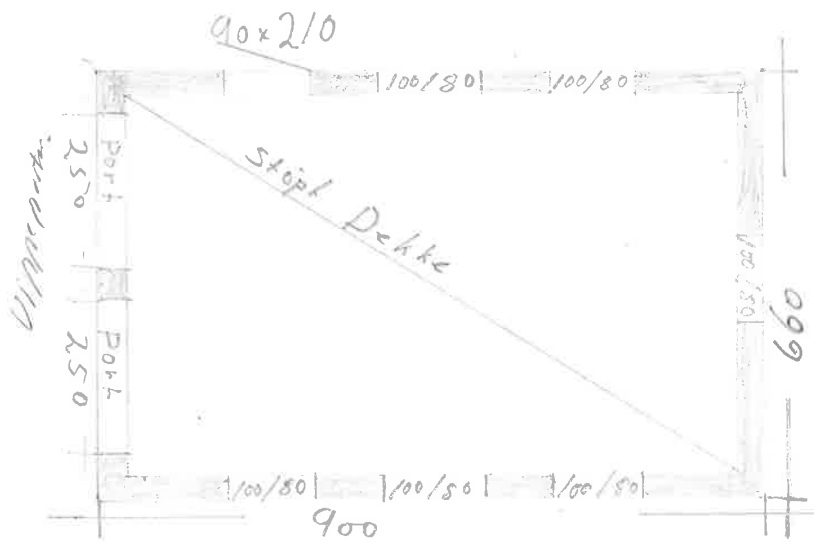


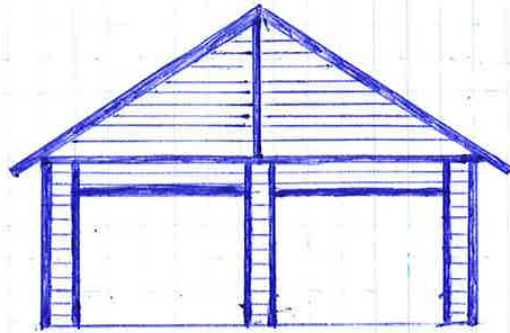
← 1 vindu i 4

ca. 100

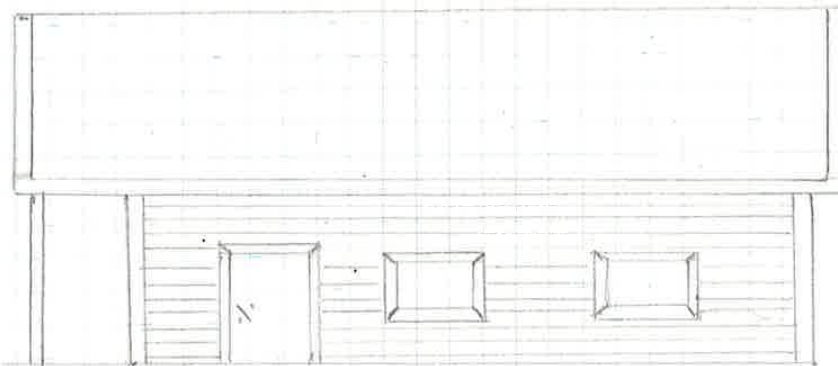


Begge sider tinnu.  
Där her mottok side.





Fasade Nord.



**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jnr. 370/89. A. 511 .

|                                   |                         |                          |   |             |             |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|---|-------------|-------------|
| Byggeplass (adresse)<br>Vesthagen |                         | Matr.nr.                 | G.nr.<br>24   | B.nr.<br>16 | Parsell nr. |
| Arbeidets art<br>Nybygg           | Byggets art<br>Verksted | Søknadens dato<br>7/1-81 | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak<br>dato 26/3-84 sak 88/84 |             |             |
| Byggherrens navn<br>Arnold Jensen |                         | Adresse<br>3745 Ulefoss. |   |             | Telefon     |
| Anmelderens navn<br>-----"        |                         | Adresse<br>-----"        |   |             | Telefon     |
| Ansvarshavendes navn<br>-----"    |                         | Adresse<br>-----"        |   |             | Telefon     |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Lunde, den 28/2-88

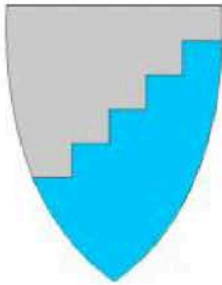
*Per Kristian Bjønnes*  
Per Kristian Bjønnes  
bygningssjefen

*Borger Underdal*  
Borger Underdal  
avd.ing.

## Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- Nøye ligningskontor .
- 

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



## Nome kommune

Utskriftsdato: 25.03.2026

**Adresse:** Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

**Telefon:** 35 94 62 00

## Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

|                   |                            |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4018                       | <b>Gårdsnr.</b> | 24 | <b>Bruksnr.</b> | 16 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Fensvegen 71, 3830 ULEFOSS |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Informasjon om bygningstegninger

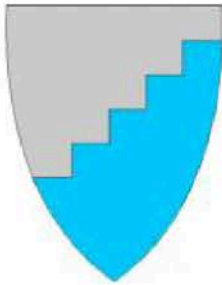
Det foreligger ikke komplette bygningstegninger av boligen på eiendommen i våre arkiver.



**Tegninger av andre bygg: Boligtilbygg/endring 1988 (vedlagt)**

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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



## Nome kommune

Utskriftsdato: 25.03.2026

**Adresse:** Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

**Telefon:** 35 94 62 00

## Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

|                   |                            |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4018                       | <b>Gårdsnr.</b> | 24 | <b>Bruksnr.</b> | 16 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Fensvegen 71, 3830 ULEFOSS |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Informasjon om manglende brukstillatelse eller ferdiattest

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Type bygg  | Bolig                               |
| Bygget har midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest                 | <input type="checkbox"/>            |
| Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget | <input checked="" type="checkbox"/> |

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



## Nome kommune

**Adresse:** Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

**Telefon:** 35 94 62 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

|                   |                            |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4018                       | <b>Gårdsnr.</b> | 24 | <b>Bruksnr.</b> | 16 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Fensvegen 71, 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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Id</b>             | 2019_02  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan Nome kommune 2020-2030   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 14.12.2021   |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/517/Kommuneplanbestemmelsene%202020-2030.pdf">https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/517/Kommuneplanbestemmelsene%202020-2030.pdf</a>      |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 3 821 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende   |
|                       | <b>Delareal</b> 3 821 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> Tettstedsavgresing, Ulefoss (utnytting %-BYA=35%)<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |



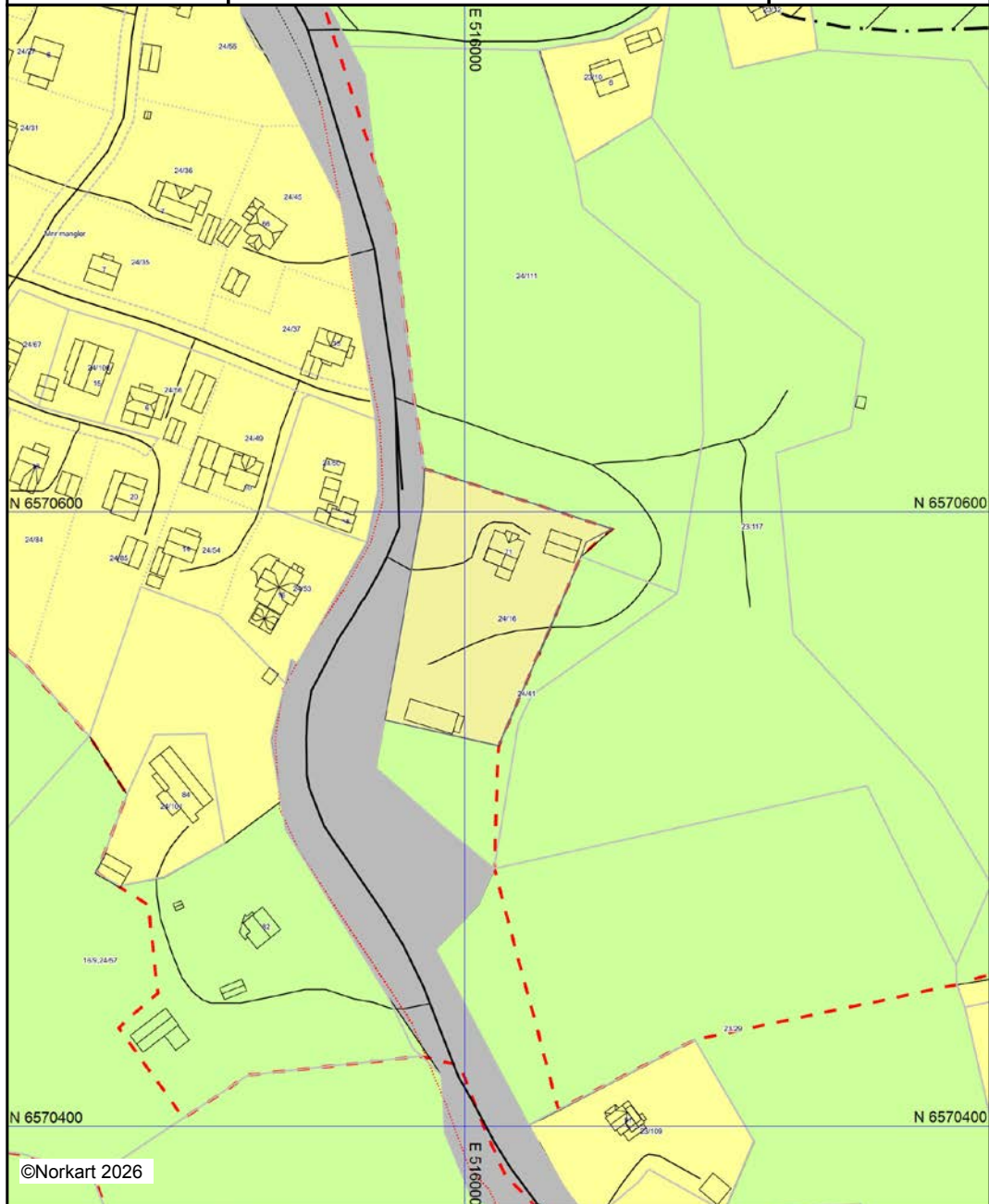
Nome kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 24/16  
Adresse: Fensvegen 71  
Utskriftsdato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:2000




UTM-32





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

## Tegnforklaring


 *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*  
Boligbebyggelse - nåværende


 *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*  
Parkering - nåværende


 *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*  
LNFR-areal - nåværende


 *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*  
Angitthensynsone - Hensyn for sikring av mir


 *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*  
Bestemmelseområde


 *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*  
Angitthensynsgrense


 Bestemmelsegrense


 *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
Planområde


 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Gangveg - nåværende



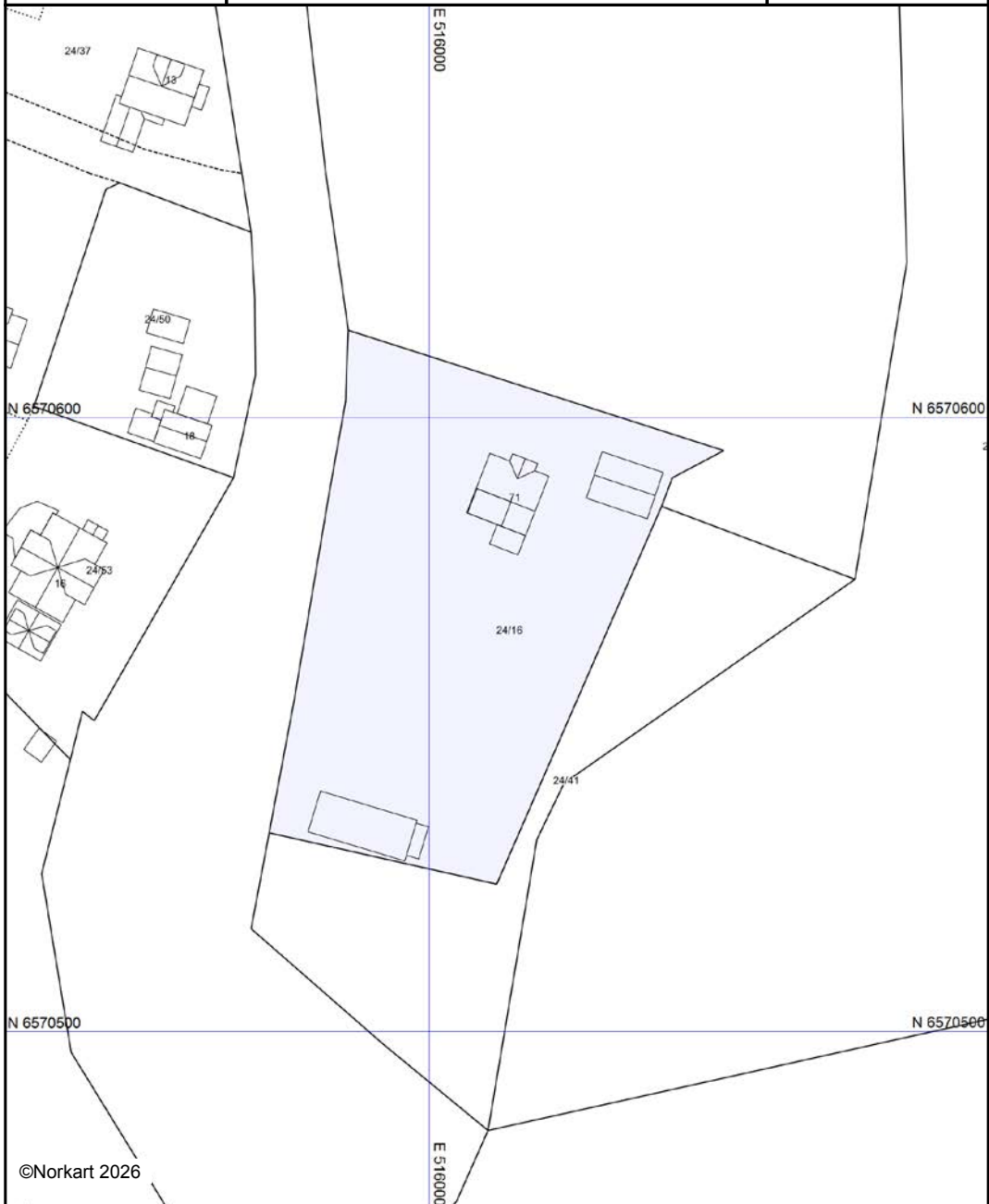
Nome kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/16  
Adresse: Fensvegen 71  
Utskriftsdato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

**Tegnforklaring**



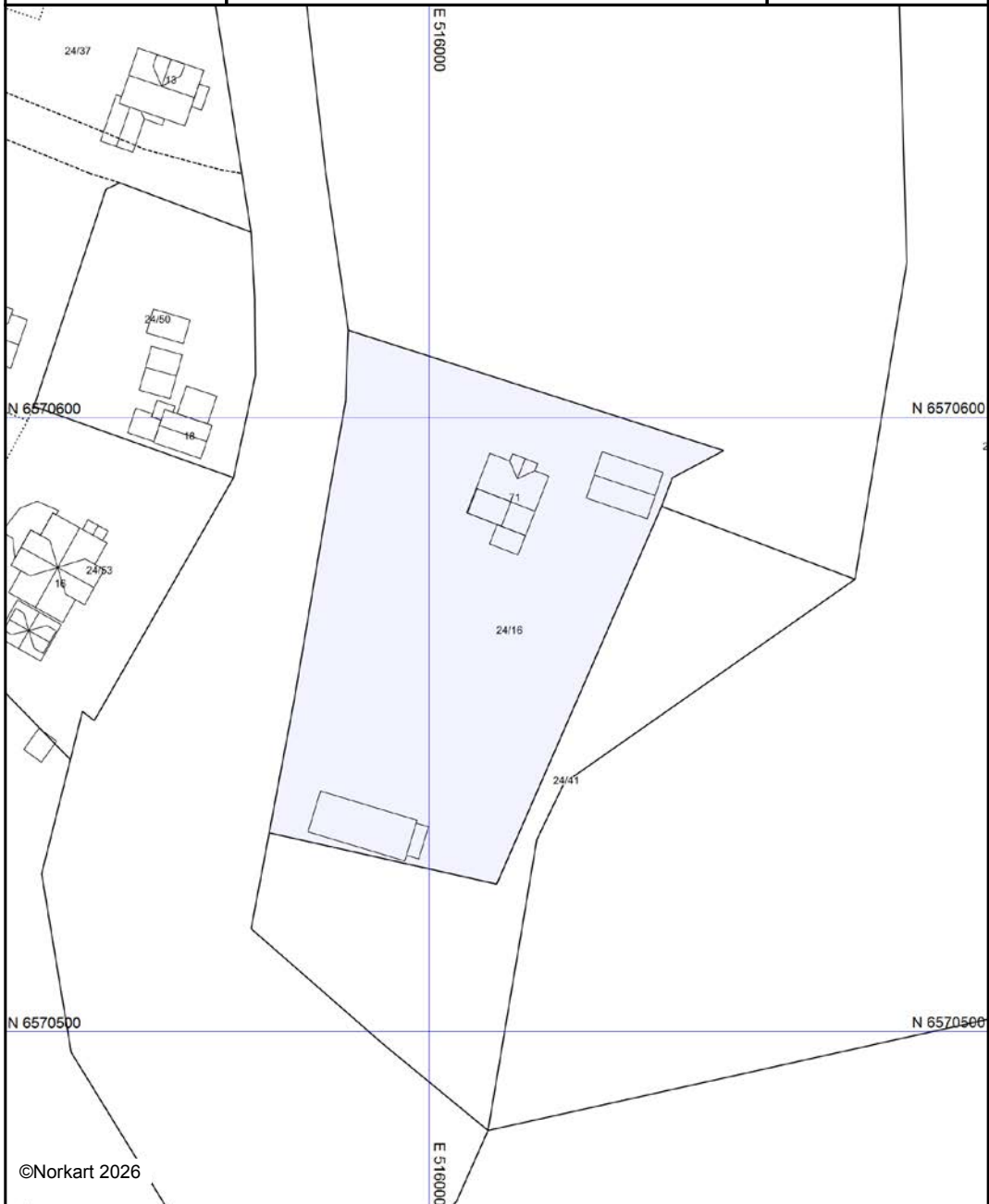
Nome kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 24/16  
Adresse: Fensvegen 71  
Utskriftsdato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:1000

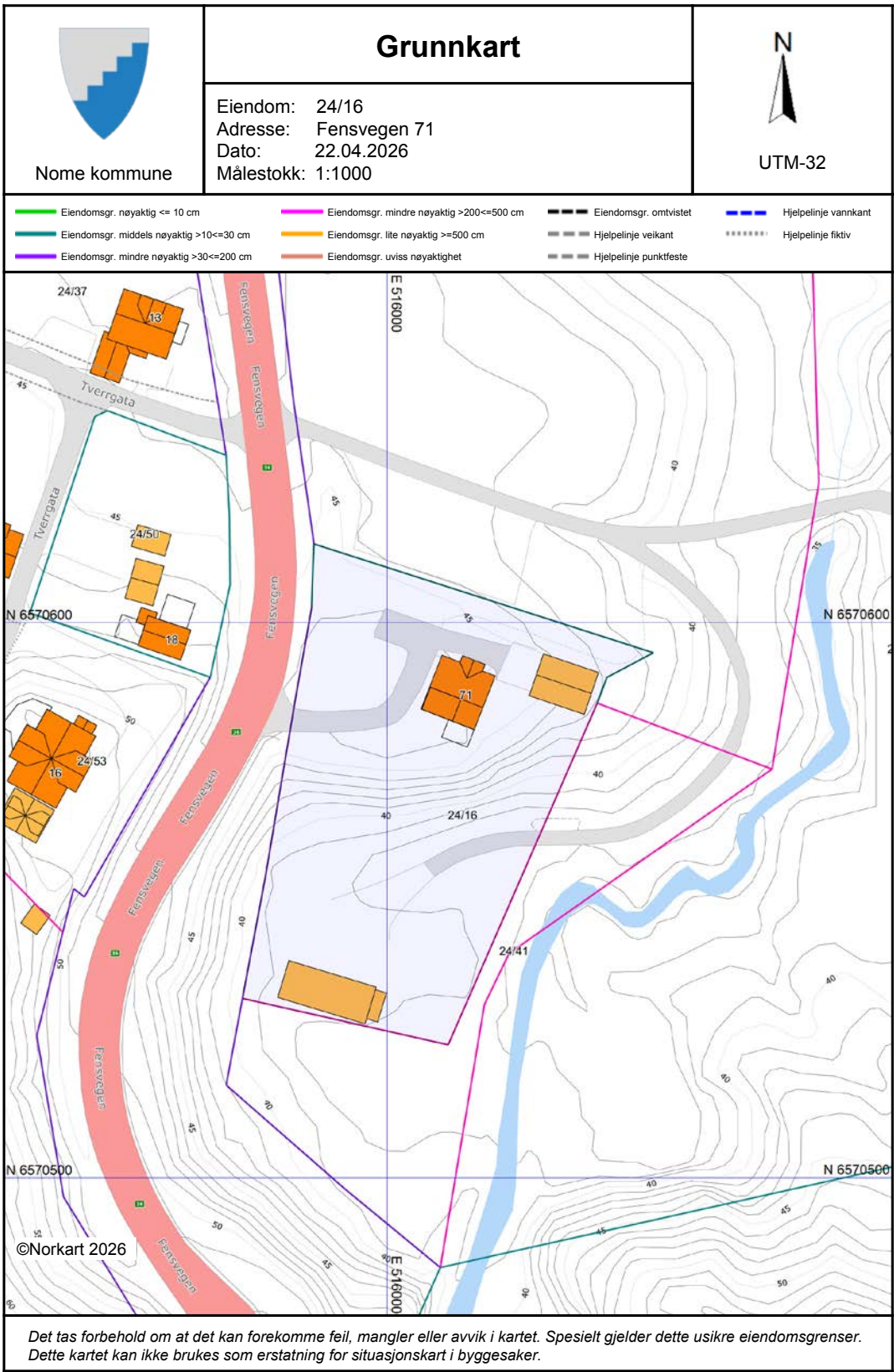


UTM-32



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

**Tegnforklaring**




**Direktoratet for mineralforvaltning**  
 med Bergmesteren for Svalbard

 Kartverket Tinglysingen  
 Postboks 600 Sentrum  
 3507 HØNEFOSS

 Dato: 17.10.2023  
 Vår ref: 23/02340-17  
 Deres ref:

 Doknr: 1182894 Tinglyst: 24.10.2023  
 STATENS KARTVERK

### Tinglysning av utvinningsretter tildelt Rare Earths Norway AS i Nome kommune

 POST- OG BESØKSADRESSE  
 Ladebekken 50  
 7066 Trondheim

 TELEFON + 47 73 90 46 00  
 E-POST post@dirmin.no  
 WEB www.dirmin.no

 GIRO 7694.05.05883  
 SWIFT DNBANOKK  
 IBAN NO5376940505883  
 ORG.NR. NO 974 760 282

 SVALBARKONTOR  
 TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) tildelte 08.09.2023 seks utvinningsretter til Rare Earths Norway AS, org.nr. 918 662 049.

Utvinningsrettene er tildelt etter mineralloven § 29 og skal tinglyses i grunnboken, jf. § 36. DMF ønsker at utvinningsrettene tinglyses enkeltvis. Med tanke på det store antallet eiendommer som berøres, har vi kontaktet Kartverket per telefon og fått bekreftet at tinglysningene må sendes inn som liste i fysisk brev form.

Vedlagt oversendes tildelingsvedtaket for følgende utvinningsretter:

| Rettighetsnr. | Rettighetsnavn | Rettighetshaver       | Org.nr.   |
|---------------|----------------|-----------------------|-----------|
| 0002/2023     | Fen 1          | Rare Earths Norway AS | 918662049 |
| 0003/2023     | Fen 2          | Rare Earths Norway AS | 918662049 |
| 0004/2023     | Fen 3          | Rare Earths Norway AS | 918662049 |
| 0005/2023     | Fen 4          | Rare Earths Norway AS | 918662049 |
| 0006/2023     | Fen 5          | Rare Earths Norway AS | 918662049 |
| 0007/2023     | Fen 6          | Rare Earths Norway AS | 918662049 |

Utvinningsrettene ligger i Nome kommune.

Utvinningsrett 0002/2023 Fen 1 skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kom.nr. | Kommune | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------|---------|----------|----------|----------|-------------|
| 3816    | Nome    | 23       | 1        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 4        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 6        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 8        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 10       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 12       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 13       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 20       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 69       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 23       | 88       | 0        | 0           |

x Gnr 200 bni. i har ikke tinglyst  
 g. Teambetsblad.





|      |      |    |     |   |   |
|------|------|----|-----|---|---|
| 3816 | Nome | 23 | 100 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 101 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 103 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 112 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 117 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 1   | 2 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 2   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 3   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 4   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 6   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 7   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 17  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 25  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 27  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 31  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 36  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 45  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 55  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 68  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 68  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 70  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 79  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 90  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 93  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 95  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 107 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 110 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 111 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 122 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 123 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 126 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 131 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 132 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 133 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 134 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 135 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 136 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 137 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 139 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 140 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 143 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 144 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 145 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 146 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 147 | 0 | 0 |



|      |      |     |     |   |   |
|------|------|-----|-----|---|---|
| 3816 | Nome | 24  | 149 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 156 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 162 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 163 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 164 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 165 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 166 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 167 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 168 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 169 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 2   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 6   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 7   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 8   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 24  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 26  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 36  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 42  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 200 | 1   | 0 | 0 |

Utvinningsrett 0003/2023 Fen 2 skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kom.nr. | Kommune | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------|---------|----------|----------|----------|-------------|
| 3816    | Nome    | 16       | 1        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 16       | 8        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 16       | 9        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 19       | 2        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 20       | 1        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 20       | 3        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 1        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 2        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 4        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 7        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 8        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 9        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 10       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 11       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 12       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 14       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 15       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 16       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 17       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 20       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 21       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 22       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 25       | 0        | 0           |



|      |      |    |    |   |   |
|------|------|----|----|---|---|
| 3816 | Nome | 21 | 29 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 35 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 36 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 1  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 3  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 4  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 6  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 8  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 9  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 11 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 12 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 13 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 1  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 4  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 5  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 6  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 10 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 15 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 17 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 18 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 19 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 20 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 21 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 22 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 23 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 24 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 25 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 27 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 28 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 29 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 30 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 33 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 34 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 35 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 36 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 39 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 40 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 41 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 42 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 43 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 44 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 48 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 50 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 51 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 52 | 0 | 0 |



|      |      |    |     |   |   |
|------|------|----|-----|---|---|
| 3816 | Nome | 23 | 53  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 54  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 55  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 56  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 57  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 58  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 70  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 73  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 74  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 75  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 76  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 77  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 78  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 80  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 81  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 82  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 83  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 84  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 87  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 89  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 91  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 92  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 93  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 95  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 96  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 98  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 99  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 102 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 104 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 105 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 106 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 107 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 108 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 109 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 110 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 111 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 113 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 114 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 115 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 116 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 117 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 118 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 120 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 122 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 126 | 0 | 0 |



|      |      |     |     |   |   |
|------|------|-----|-----|---|---|
| 3816 | Nome | 23  | 132 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23  | 133 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23  | 155 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 23  | 189 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 1   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 2   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 7   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 16  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 31  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 32  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 33  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 34  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 35  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 36  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 37  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 41  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 42  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 45  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 49  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 50  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 51  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 53  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 54  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 56  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 57  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 67  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 84  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 85  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 101 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 106 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 111 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 123 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 24  | 153 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 3   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 6   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 7   | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 24  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 200 | 1   | 0 | 0 |

Utvinningsrett 0004/2023 Fen 3 skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kom.nr. | Kommune | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------|---------|----------|----------|----------|-------------|
| 3816    | Nome    | 20       | 3        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 1        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 2        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 21       | 21       | 0        | 0           |



|      |      |    |     |    |   |
|------|------|----|-----|----|---|
| 3816 | Nome | 21 | 22  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 23  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 24  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 25  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 26  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 28  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 29  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 30  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 32  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 33  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 35  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 21 | 36  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 1   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 22 | 3   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 14  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 18  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 20  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 21  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 23  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 26  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 32  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 69  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 93  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 101 | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 121 | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 153 | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 23 | 156 | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 1   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 2   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 4   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 24 | 5   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 1   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 2   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 3   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 3   | 22 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 3   | 11 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 3   | 10 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 4   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 7   | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 10  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 11  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 12  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 24  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 33  | 0  | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 34  | 0  | 0 |



|      |      |    |    |   |   |
|------|------|----|----|---|---|
| 3816 | Nome | 25 | 35 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 36 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 40 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 41 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 44 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 45 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 46 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 50 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 51 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 52 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 53 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 55 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 57 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 58 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 60 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 61 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 62 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 63 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 64 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 65 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 66 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 67 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 68 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 69 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 71 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 72 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 74 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 75 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 76 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 77 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 78 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 80 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 81 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 82 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 84 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 87 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 88 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 89 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25 | 90 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 2  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 3  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 6  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 7  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 8  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 10 | 0 | 0 |



|      |      |     |    |   |   |
|------|------|-----|----|---|---|
| 3816 | Nome | 26  | 11 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 12 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 13 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 16 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 17 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 18 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 19 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 20 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 22 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 24 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 26 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 27 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 28 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 29 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 30 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 31 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 32 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 33 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 34 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 35 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 36 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 38 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 39 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 40 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 41 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 42 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 43 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 44 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 45 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 47 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 49 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 50 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 51 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 52 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 57 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 58 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 200 | 1  | 0 | 0 |

Utvinningsrett 0005/2023 Fen 4 skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kom.nr. | Kommune | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------|---------|----------|----------|----------|-------------|
| 3816    | Nome    | 25       | 1        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 7        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 7        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 83       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 26       | 1        | 0        | 0           |



|      |      |    |    |   |   |
|------|------|----|----|---|---|
| 3816 | Nome | 26 | 1  | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 10 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 10 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 11 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 11 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 16 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 16 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 37 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 37 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 55 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 59 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 59 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 60 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 61 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26 | 61 | 0 | 0 |

Utvinningsrett 0006/2023 Fen 5 skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kom.nr. | Kommune | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------|---------|----------|----------|----------|-------------|
| 3816    | Nome    | 25       | 1        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 21       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 32       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 43       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 47       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 78       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 83       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 26       | 55       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 26       | 61       | 0        | 0           |

Utvinningsrett 0007/2023 Fen 6 skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kom.nr. | Kommune | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------|---------|----------|----------|----------|-------------|
| 3816    | Nome    | 25       | 2        | 1        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 2        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 4        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 9        | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 11       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 17       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 21       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 22       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 25       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 28       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 34       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 40       | 0        | 0           |
| 3816    | Nome    | 25       | 44       | 0        | 0           |



|      |      |     |    |   |   |
|------|------|-----|----|---|---|
| 3816 | Nome | 25  | 45 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25  | 51 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25  | 52 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25  | 53 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25  | 66 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25  | 68 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25  | 74 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25  | 78 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 25  | 90 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 12 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 13 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 14 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 15 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 26  | 21 | 0 | 0 |
| 3816 | Nome | 200 | 1  | 0 | 0 |

Vi minner om at det er fritak for tinglysningsgebyr ved tinglysning av utvinningsretter, jf. forskrift om gebyr for tinglysning mv. § 4 nr. 8.

Vennlig hilsen

  
Marte Kristoffersen  
seksjonssjef

  
Kjetil Glad Vangen  
seniorrådgiver

Saksbehandler: Kjetil Glad Vangen

Vedlegg:

Vedtak om tildeling av utvinningsretter til statens mineraler i Nome kommune

Mottakere:

Kartverket Tinglysingene      Postboks 600 Sentrum      3507 HØNEFOSS

Kopi til:

Rare Earths Norway AS      c/o Norsk Mineral AS      6422 MOLDE  
Eikremsvingen 9



**Direktoratet for mineralforvaltning**  
med Bergmesteren for Svalbard

Rare Earths Norway AS  
c/o Norsk Mineral AS  
Eikremsvingen 9  
6422 MOLDE

Dato: 08.09.2023  
Vår ref: 23/02340-5  
Deres ref:

## Vedtak om tildeling av utvinningsretter til statens mineraler i Nome kommune - Utvinner: Rare Earths Norway AS

POST- OG BESØKSADRESSE  
Ladebekken 50  
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00  
E-POST [post@dirmin.no](mailto:post@dirmin.no)  
WEB [www.dirmin.no](http://www.dirmin.no)

GIRO 7694.05.05883  
SWIFT DNBANOKK  
IBAN NO5376940505883  
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR  
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til søknad om utvinningsrett fra Rare Earths Norway AS av 30.03.2023, og senere korrespondanse i saken.

### 1. Tildeling av utvinningsrett

DMF har mottatt kr 13 500,- i gebyr for behandling av søknaden, jf. forskrift til mineralloven § 5-1.

Rare Earths Norway AS, org.nr. 953 049 724, heretter benevnt «rettighetshaver» eller «REN», gis utvinningsrett etter mineralloven § 29 i de områdene som defineres i vedlegg 1. Utvinningsretten gis på bakgrunn av dokumentasjon på forekomst av sjeldne jordarter (REE), hovedsakelig neodym, praseodym, cerium og lantan. Grunnstoffene i den påviste forekomsten av sjeldne jordarter er statens mineraler, jf. mineralloven § 7 bokstav a.

Områdene for utvinningsrett er justert i dialog med rettighetshaver i etterkant av søknaden, og gjelder følgende arealer i Nome kommune:

Tabell 1: Søkte utvinningsrett til Rare Earths Norway AS i Fensfeltet

| Rettighetsnummer | Rettighetsnavn | Areal                    |
|------------------|----------------|--------------------------|
| 0002/2023        | Fen 1          | 1 000 000 m <sup>2</sup> |
| 0003/2023        | Fen 2          | 1 000 000 m <sup>2</sup> |
| 0004/2023        | Fen 3          | 819 360 m <sup>2</sup>   |
| 0005/2023        | Fen 4          | 245 718 m <sup>2</sup>   |
| 0006/2023        | Fen 5          | 49 742 m <sup>2</sup>    |
| 0007/2023        | Fen 6          | 96 384 m <sup>2</sup>    |
| Sum areal        | Fen 1-6        | 3 211 204 m <sup>2</sup> |



Rettighetshaver har bedt om å få beholde delene av Rauhaug 2 som det ikke gis utvinningsrett på, som undersøkelsesretter. Dette innebærer reduksjon av undersøkelsesretter iht. forskrift til mineralloven § 1-3, til områder som er mindre enn kravet til størrelse i § 1-2 første ledd. DMF mener det i denne saken er grunnlag for å gjøre unntak fra kravene, jf. § 1-2 andre ledd, slik at rettighetshaver får mulighet til å gjøre videre undersøkelser i områdene i tilknytning til utvinningsområdet. De nye områdene har samme prioritet og utløpsdato som tidligere, og vi gjør oppmerksom på at det ikke kan gjøres undersøkelser i områdene Rauhaug 2C, 2D, og 2E uten samtykke fra Ree Minerals AS. De nye undersøkelsesrettene Rauhaug 2A til 2F går frem av vedlagt kart, se vedlegg 2 kart over nye undersøkelsesretter.

## 2. Tinglysning av utvinningsrettene

Utvinningsrett skal tinglyses i grunnboken, jf. mineralloven § 36, etter melding fra DMF til registerføreren, jf. forskrift til mineralloven § 1-7 og tinglysningsforskriften kap. 2. DMF vil følge opp dette.

## 3. Høring

DMF har vurdert at det ikke er nødvendig med offentlig høring før tildeling av utvinningsretter i denne saken, jf. forvaltningsloven § 17. DMF skal vurdere om REN har sannsynliggjort at det finnes en forekomst av statens mineraler med en slik rikholdighet, størrelse og beskaffenhet at den kan antas å være drivverdig, eller å bli drivverdig innen rimelig tid. Dette er vurdert basert på de undersøkelser og beregninger REN har gjort, og alle aspekter ved søknaden er ettergått av DMF. Andre har ikke hatt anledning til å foreta undersøkelser etter statens mineraler i området etter at REN fikk best prioritet i 2020. En offentlig høring av søknaden kan derfor ikke antas å tilføre informasjon om forekomstens rikholdighet, størrelse og beskaffenhet som ikke allerede er kjent for DMF.

Tildeling av utvinningsrett har ingen praktisk betydning for grunneiere og andre i nærområdet. Utvinningsrett gir ikke rett til gruvedrift, men rett til å senere søke om driftskonsesjon, jf. mineralloven § 43. Hvis det skal gjøres nye undersøkelser i området for tildelt utvinningsrett, skal dettes varsles på samme måte som før, jf. mineralloven § 18 fjerde ledd. En eventuell fremtidig søknad om driftskonsesjon vil bli sendt på offentlig høring, og grunneiere, naboer og relevante myndigheter vil bli særskilt orientert om høringen.

## 4. DMFs vurdering

Vilkårene som må være oppfylt for å få en utvinningsrett følger av mineralloven § 29. Det er undersøker med best prioritet som kan søke om utvinningsrett. Utvinningsrett skal gis når søkeren sannsynliggjør at det i undersøkelsesområdet finnes en forekomst med en slik størrelse, rikholdighet og beskaffenhet at den kan antas å være drivverdig eller bli drivverdig innen rimelig tid. DMF skal foreta en prøving av om lovens vilkår er oppfylt. Hvis lovens vilkår er oppfylt, skal det ikke foretas en skjønnsmessig prøving av om utvinningsrett bør tildeles.

### 4.1 Vurdering av vilkårene i mineralloven § 29

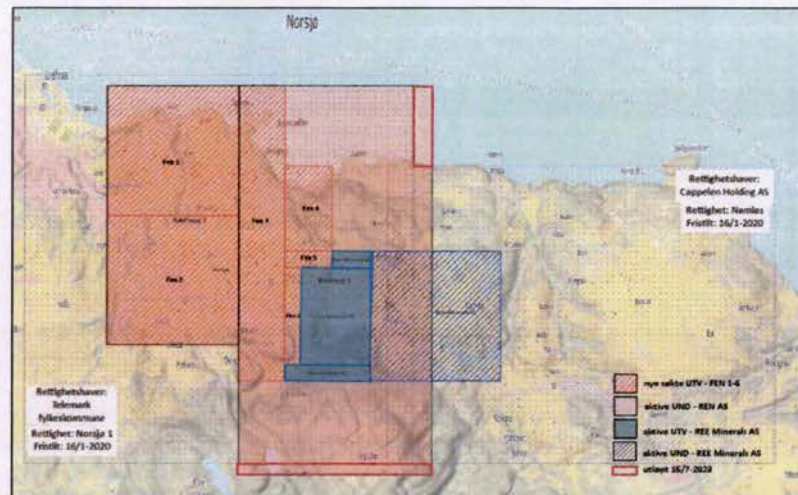
Rettighetshaver har søkt om utvinningsretter i Fensfeltet i Nome kommune. Følgende undersøkelsesretter lå til grunn for søknaden om utvinningsrett:

| Rettighetsnummer | Rettighetsnavn | Areal | Tildelingsdato |
|------------------|----------------|-------|----------------|
|------------------|----------------|-------|----------------|



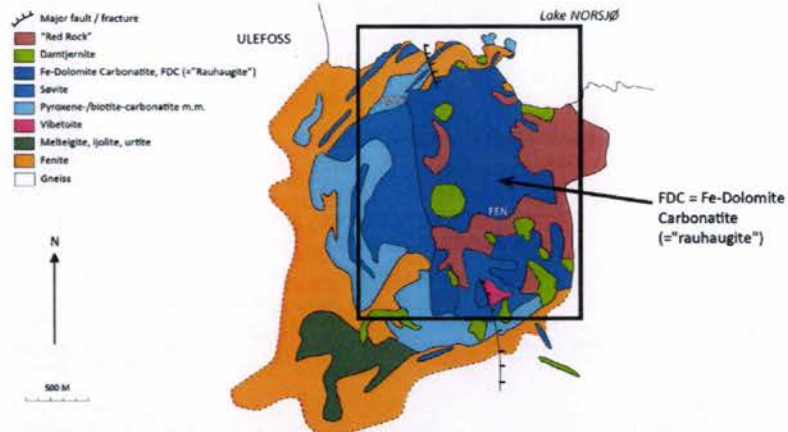
|             |           |                     |            |
|-------------|-----------|---------------------|------------|
| 0096-1/2016 | Rauhaug 1 | 2,0 km <sup>2</sup> | 14.07.2016 |
| 0097-1/2016 | Rauhaug 2 | 4,5 km <sup>2</sup> | 15.07.2016 |

Undersøkelserettene Rauhaug 1 og Rauhaug 2 ble tildelt til REN henholdsvis 14.07.2016 og 15.07.2016. Rettighetene fikk best prioritet 16.01.2020, og syvårsfristen begynte å løpe fra denne datoen. Unntak fra dette gjelder for to mindre områder i nordøstlige hjørne, og sørlige del av Rauhaug 2, hvor prioriteringsdatoen begynte å løpe fra 15.07.2016, og ble fristilt 15.07.2023 (se rettighetssituasjon i Figur 1). Utløpsdatoen for undersøkelsesrettene (med unntak for nevnte områder av Rauhaug 2) er 16.01.2027. REN hadde dermed best prioritet i områdene da søknaden ble sendt inn.



Figur 1: Rettighetssituasjon og prioriteringsdato for Fensfeltet. Rettigheter med lavere prioritet og rettigheter utenfor berørt område er ikke inkludert i illustrasjonen.

DMFs vurdering og tolkning av geologiske forhold på mineralressursene i omsøkte områder er basert på innholdet i søknaden. Søknaden omhandler en malmføremkomst av REE-førende jern-dolomitt karbonatitt (FDC), også kalt rauhaugitt i Fensfeltet. Fra søknaden er det beskrevet at rauhaugitten dekker store deler av den sentrale og østlige delen av Fensfeltet. Samtidig er Fen-karbonatittkomplekset i sin helhet omtrent sirkulær med en diameter på ca. 2km. Det har tidligere vært drift på hematittisert karbonatitt (rødberg) og kalkspatit karbonatitt (søvitt) som ligger i nærheten av rauhaugitten.



Figur 2: Kart over fensfeltet. Hentet fra Dahlgren (2019). Beskrivelse fra Dahlgren: A modified version of Sæthers (1957) geological map (Dahlgren 2006). This map is highly interpretative as most of the rocks are unexposed. The Fe-dolomite carbonatites, "Rauhaugite" in the legend, is shown by the deep blue color on this map. A new geological map of the Fe-dolomite carbonatite complex, inside the rectangle above, is presented in figure 5.1.5.

Det har tidligere blitt utført ulike typer lete- og undersøkelsesarbeider i Fensfeltet. Dette inkluderer blant annet kartlegging og geokjemiske analyser av blotninger i dagen og i de gamle gruvene, kjerneboringer og geofysiske undersøkelser.

Etter at REN fikk beste prioritet for Rauhaug 1 og 2 i 2020, har REN blant annet utført to borekampanjer. Resultatene fra borekampanjene bekrefter tidligere indikasjoner om utbredelse av rauhaugitten (Dahlgren 2019). Resultatene viser samtidig at området gjennomgående inneholder til dels betydelige mineraliseringer av REE. I 2021 gjennomførte Golder Associates en «pre-scoping» studie av rauhaugitten i Fensfeltet basert på informasjon fra tidligere utført kartlegging og arbeid (Golder Associates 2021). Golder Associates anslo i tråd med JORC-standarden et «exploration Target» på 1,3 til 3,3 milliarder tonn malm, med et innhold på mellom 0,4 og 2,0 % TREO (Total Rare Earth Oxides).

Følgende er en oppsummering av rettighetshavers dokumentasjon av REE-forekomst i Fensfeltet:

- **Rikholdighet:**  
Prøver fra REN sine borkjerner ble analysert for generell geokjemi (ME-MS61) og innholdet av sjeldne jordarter med høye deteksjonsgrenser (ME-MS81h). Analyseresultatene viser at store deler av rauhaugitten er mineralisert med REE og det gjennomsnittlige innholdet av TREO for alle analyser er 1,3 %. Resultatene fra analysene viser en variasjon i gehalt, men med større sammenhengende partier med høye gehalter av sjeldne jordarter (>1,5 % TREO).

Analysene av borekjernene viste at ca. 80 % av REE består av cerium og lantan, mens neodym og praseodym utgjør ca. 20 %. Alle er lette varianter av sjeldne jordarter (LREE). Tyngre REE (HREE) utgjør ca. 1 % av total REE.



- **Størrelse:**

Estimert tonnasje er basert på den romlige forståelsen av malmkroppenes utstrekning. Tidligere arbeid med kartlegging og prøvetaking av blotninger i dagen og i gamle gruveganger viser at rauhaugitten dekker store deler av sentrale og østlige delen av Fensfeltet med et overflateareal på ca. 1,4km<sup>2</sup> (se Figur 2).

I NGU-rapporten «Rare earth elements (REE) in two long drill-cores from the Fen Carbonatite Complex, Telemark, Norway» av Coint & Dahlgren fra 2019, ble det i borkjernene påvist rauhaugitt med innhold av REE-mineralisering ned til ca. 1000 meters dybde. Tidligere gravitasjonsmodeller gir også indikasjoner på at Fensfeltet fortsetter som en sylindrisk form enda dypere (Coint & Dahlgren, 2019). I tillegg til kartlegging av blotninger på overflaten, har resultatene fra REN sine kjerneboringsprogram påvist en horisontal utbredelse av rauhaugitt også i dybden, der store deler av prøveresultatene inneholder en betydelig REE-mineralisering (se rikholdighet over).

- **Beskaffenhet:**

REE er hovedsakelig bundet opp i mineralene bastnäsitt, parisitt, synchysitt og monazitt. Mineraliseringen av REE er massiv og opptrer i sammenhengende partier med et innhold av TREO vanligvis mellom 1% til over 2% i gjennomsnitt. Analyseresultatene viser et betydelig spenn i TREO-innholdet, med resultater på opptil 12% TREO.

Undersøkelsene som har blitt utført av prøvemateriale tatt fra Tuftestollen og borekjerneprøve (LHKB-2) fra NGU, omfattet modal mineralogi, korntørrelser, frimalingsegenskaper og geokjemi til REE-mineralene. Det har også blitt utført innledende oppredningsforsøk med gravimetrisk metode (skakebord), magnetisk separasjon (HGMS) og flotasjon, oppfølgende oppredningsforsøk med tungvæskeseparasjon, skakebord og Knelson-separator, samt oppfølgende forsøk med flotasjon og prosessmineralogi. Resultatene viste blant annet at bastnäsitt og parisitt er de primære REE-mineralene, og at korntørrelsen er relativt liten (frimaling kan i hovedsak skjer < 100 µm). Basert på resultatet fra undersøkelsene, anses flotasjon å være den mest egnede separasjonsmetoden.

Siden våren 2021 har målrettede flotasjonsforsøk og prosessmineralogi blitt gjennomført. Gjennom grov- og finflotasjon har REN kommet frem til en metode som har gitt det som anses som gode resultater på konsentrat og recovery av REE. REN jobber med å ytterligere forbedre gehalt i konsentrat og recovery.

- **Drivverdighet:** REN sitt mål er å frembringe et konsentrat som inneholder flere typer REE. REE-konsentratet blir en handelsvare som kan selges til selskaper som separerer de ulike REE. Det er en betydelig etterspørsel etter REE som brukes i permanente magneter i ulike teknologier som elektriske kjøretøy, vindturbiner og digitale enheter. I søknaden refereres det til EU-kommisjonens rapport Critical Raw Materials Resilience: Charting a Path towards greater Security and Sustainability, hvor det nevnes en mulighet for en tidobling av markedet for permanentmagneter innen 2050. I salgsverdi er disse beregnet å



utgjøre ca. 80% av verdien i Fensforekomsten. I tillegg til ovennevnte er det opplyst at flere metaller og mineraler kan være mulige biprodukter, inkludert thorium, som kan brukes som råstoff innen radiofarmasi eller energiproduksjon. REE er på listen til EU over råstoffer som er økonomisk viktig og har en risiko knyttet til tilgangen («high supply risk»). Et raskt voksende behov for REE og høye inngangsbarrierer for mineralprosjekter gir ifølge søknaden en god trygghet for den økonomiske vurderingen.

#### 4.2 DMF sin vurdering av søknaden

Utgangspunktet for vurdering av om utvinningsrett skal tildeles er at søker «sannsynliggjør» at forekomsten er eller vil bli drivverdig, jf. mineralloven § 29 første ledd. I dette ligger at DMF for å kunne godkjenne søknaden må vurdere det som mer sannsynlig at forekomsten er drivverdig enn at den ikke er det, dvs. alminnelig sannsynlighetsovervekt. Hvis det foreligger slik sannsynlighetsovervekt, skal utvinningsrett tildeles, jf. Ot.prp. nr. 43 (2008-2009) s. 65.

REN dokumenterer i sin søknad at REE-førende rauhaugitt har en betydelig vertikal og horisontal utbredelse i Fensfeltet. Mineraliseringen av REE er massiv og opptrer gjerne i større sammenhengende partier, der analyseresultatene fra kjerneboringsprøver viser et gjennomsnittlig TREO-innhold på 1,3%. Undersøkelsene viser en på verdensbasis betydelig konsentrasjon av REE i området omfattet av søknaden om utvinningsrett. Dette støttes av andre undersøkelser som er gjort i området tidligere, og av undersøkelser i andre deler av den geologiske forekomsten. Av disse metallene er det høy etterspørsel etter særlig neodym og praseodym, og flere internasjonale kilder, som EU og IEA, legger til grunn at det vil bli en sterkt økende forespørsel etter disse metallene i årene fremover. Forekomstens «rikholdighet, størrelse og beskaffenhet» anses derfor som sannsynliggjort.

Når de gjelder forekomstens drivverdighet, er det lagt til grunn i søknaden at drift på forekomsten må skje ved underjordsdrift. Dette er også fremhevet tydelig av lokale myndigheter, jf. at forekomsten ligger under tettstedet Ulefoss, administrasjonssenteret i Nome kommune. Dette setter en føring for vurdering av forekomstens drivverdighet, ved at underjordsdrift normalt vil være mer kostbart enn drift i dagbrudd.

DMF har gjennomgått den økonomiske vurderingen av drivverdigheten i søknaden. Dette inkluderer rapporten *Golder associates 2021: Fen REE project pre scoping study*, som de fleste tallene i den økonomiske vurderingen baserer seg på. Tallene for investeringskostnader (CAPEX) og driftskostnader (OPEX) baserer seg i stor grad på lignende REE-prosjekt. Inntektene baserer seg på prisene for REE per 21. mars 2021. På et så tidlig stadium av et prosjekt er det naturligvis store usikkerheter med tanke på både kostnader og inntekter. DMF har derfor hatt egne samtaler med Tore Malo Ødegaard, CFO i REN, for å sikre at opplysningene i søknaden er så godt opplyste og oppdaterte som mulig. DMF har i den anledning også fått oversendt selskapets finansielle modell for prosjektet, og har «stresstestet» modellen for ulike scenarier. DMF har testet justeringer i CAPEX, OPEX, prisutvikling for REE, diskonteringsrente og prosjektets levetid. Den finansielle modellen viser at prosjektet er lønnsomt i flere av scenarioene som DMF anser som sannsynlige. DMF sin vurdering er derfor at forekomsten sannsynligvis er, eller vil bli, økonomisk drivverdig.



**Konklusjon:** Basert på rettighetshavers informasjon om resultatene av gjennomførte undersøkelser, operasjonelle kostnader og investeringer, mener DMF at utvinner har sannsynliggjort at forekomsten er av en slik rikholdighet, størrelse og beskaffenhet at den kan antas å være drivverdig eller å bli drivverdig innen rimelig tid, jf. mineralloven § 29. Utvinningsrett skal derved tildeles.

#### 4.3 Utvinningsområdenes utstrekning, jf. forskrift til mineralloven § 1-6

- rettvinklet firkant (med unntak for Fen 5 og Fen 6 i henhold til forskrift til mineralloven § 1-6, for å tilpasse omsøkt utvinningsrett til eksisterende utvinningsrett i øst)
- fire eller færre hjørnepunkter
- ikke større enn nødvendig for å dekke forekomstens utstrekning
- ikke større enn 1 km<sup>2</sup>

I grunnen er grensene for utvinningsområdene loddrette.

#### 4.4 Vurdering av naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 7 pålegger alle myndighetsinstanser som fatter beslutninger som har virkninger for naturen å vurdere planlagte tiltak opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det foreliggende vedtaket tildeler utvinningsretter til Rare Earths Norway AS i områdene som vist i tabellen ovenfor. Tildelingen av en utvinningsrett vil ikke i seg selv ha noen virkning på naturmangfoldet, da det ikke gir utvinner rett til å igangsette ordinær drift. For å sette i gang ordinær drift med totalt uttak på over 10 000 m<sup>3</sup>, må utvinner ha driftskonsesjon, jf. mineralloven § 43. Først på dette stadiet krever DMF en driftsplan med konkrete beskrivelser av det planlagte uttaket. Det er også på dette stadiet at prosjektets konsekvenser for naturmangfold vurderes.

DMF anser at kunnskapskravet i naturmangfoldloven § 8 er oppfylt. I og med at naturmangfold ikke berøres av vedtaket, legger DMF til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

### **5. Generell orientering**

#### 5.1 Utvinningsrettens innhold

En utvinningsrett gir utvinner rett til å ta ut og nyttiggjøre seg alle forekomster av statens mineraler i utvinningsområdet. Forekomst av grunneiers mineraler kan tas ut så langt det er nødvendig for å ta ut forekomst av statens mineraler, jf. mineralloven § 32 første ledd. Utvinner kan nyttiggjøre seg forekomst av grunneiers mineraler som blir tatt ut i medhold av første ledd, jf. andre ledd.

Den som har sikret seg utvinningsrett har ikke rett til å igangsette uttak av mineralske forekomster. Utvinner må ha samtykke fra grunneieren til å gjøre inngrep i grunnen. Dersom grunneieren ikke vil gi tillatelse, kan utvinner søke om samtykke til ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter for utvinning og foredling av statens mineraler, jf. mineralloven § 38 andre ledd.

Utvinner må få tildelt driftskonsesjon før drift kan starte opp dersom det skal tas ut mer enn 10 000 m<sup>3</sup> masse. Utvinningsrett er et nødvendig vilkår for å kunne få



konsesjon. Med «uttak av masse» menes uttak av urørt (in situ) forekomst av fast fjell og løsmasser.

#### 5.2 Varslingsplikt for undersøkelsesarbeid innenfor utvinningsrett

Rettighetshaver skal skriftlig varsle DMF, grunneieren og brukeren av grunnen om undersøkelsesarbeid minst to måneder før arbeidene igangsettes. Varselet skal inneholde en plan for arbeidene og for atkomsten til og i undersøkelsesområdet, en redegjørelse for mulige skader som kan oppstå og for hvilke tiltak som skal settes i verk for å hindre slike skader, jf. mineralloven § 18.

#### 5.3 Opphør og forlengelse

En utvinningsrett opphører når

- driftskonsesjon etter § 43 ikke er gitt innen ti år fra den dagen utvinningsretten ble gitt,
- uttaket ikke faller inn under lovens krav om driftskonsesjon og det er gått mer enn ti år fra den dagen utvinningsretten ble gitt uten at drift er satt i gang,
- forlenget frist etter § 34 er utløpt, eller
- ett år er gått siden driftskonsesjonen bortfalt.

DMF kan etter søknad forlenge varigheten av utvinningsretten, jf. mineralloven § 34.

#### 5.4 Overdragelse av en utvinningsrett

En utvinningsrett kan overdras. Overdragelsen må godkjennes av DMF. Søknaden må sendes til DMF uten ugrunnet opphold etter at avtale om overdragelsen er inngått, jf. mineralloven § 35.

Søknad om overdragelse kan avslås dersom det foreligger avslagsgrunner som nevnt i mineralloven §§ 13 og 24. Mineralloven § 27 får også anvendelse ved overdragelse.

#### 5.5 Årsavgift

For å beholde en utvinningsrett til statens mineraler må utvinner betale en årlig avgift til staten, jf. mineralloven § 56. Årsavgiftenes størrelse er nærmere fastsatt i forskrift til mineralloven, se forskrift til mineralloven § 5-3.

Avgiften skal betales forskuddsvis til DMF innen 15. januar hvert år. Hvis avgiften ikke blir betalt innen fristen, legges det til en tilleggsavgift på 50 prosent som skal betales innen 30. april samme år. Betales ikke avgiften innen tilleggsfristen, faller rettigheten bort.

#### 5.6 Forholdet til annen lovgivning

En utvinningsrett etter mineralloven erstatter ikke krav om tillatelser etter annen lovgivning, jf. mineralloven § 5. Dette kan f.eks. gjelde regulering og tillatelser etter plan- og bygningsloven, utslippstillatelse etter forurensingsloven, mv. Aktiviteter etter mineralloven kan ikke iverksettes før alle nødvendige tillatelser etter ulike lovverk er innhentet. Det er rettighetshavers ansvar å sørge for å innhente de nødvendige tillatelsene.

#### 5.7 Rapportering av ved opphør av undersøkelsesrett

Ved tildeling av utvinningsrett opphører undersøkelsesretten i området det blir tildelt utvinningsrett. DMF vil i den anledning be om innsending av rapport iht. forskrift til mineralloven § 1-4. Vi gjør oppmerksom på at det også kan bli aktuelt å be om



«representativt utvalg av borkjerneprøver og prøvemateriale», jf. § 1-4 andre ledd bokstav f. Rapport og ev. prøvemateriale vil ikke bli gjort offentlig så lenge utvinningsretten består, jf. § 1-4 sjette ledd.

DMF vil komme tilbake til dette i en egen sak.

#### 6. Annen informasjon

Vedtaket kan påklages i samsvar med reglene i forvaltningsloven kap. VI. Fristen for å klage er 3 uker etter at dere mottok dette brevet. Klagen skal sendes til DMF. Dersom DMF ikke finner grunn til å gjøre om vedtaket, sendes klagen til Nærings- og fiskeridepartementet, som treffer endelig vedtak i saken. Klagen må beskrive og begrunne hva det klages over, og inneholde forslag til endringer.

En part har rett til innsyn i sakens dokumenter med de begrensninger som følger av forvaltningsloven §§ 18a til 19.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på [www.dirmin.no](http://www.dirmin.no). Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Marte Kristoffersen  
seksjonssjef

Kjetil Glad Vangen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*  
Saksbehandler: Nikolina Grcic

Mottakere:

Rare Earths Norway AS

c/o Norsk Mineral AS  
Eikremsvingen 9

6422 MOLDE



**Direktoratet for mineralforvaltning**  
med Bergmesteren for Svalbard

## Liste over rettigheter

Liste generert: 2023-09-08

**Rettighetsnr:** 0002/2023, **Navn:** Fen 1, **Type:** Utvinningsrett

**Rettighetshaver:** Rare Earths Norway AS (918662049)

**Mottatt dato:** 2023-03-30, **Utstedt dato:** 2023-09-08

**Status:** Godkjent

**Areal:** 1,00 km<sup>2</sup>

**Statens mineraler:** Jern, Thorium, Uran

**Koordinater - EUREF89 UTM33:**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Ø1 174229 | - | N1 6585686 |
| Ø2 175227 | - | N2 6585596 |
| Ø3 175136 | - | N3 6584598 |
| Ø4 174139 | - | N4 6584688 |

**Rettighetsnr:** 0003/2023, **Navn:** Fen 2, **Type:** Utvinningsrett

**Rettighetshaver:** Rare Earths Norway AS (918662049)

**Mottatt dato:** 2023-03-30, **Utstedt dato:** 2023-09-08

**Status:** Godkjent

**Areal:** 1,00 km<sup>2</sup>

**Statens mineraler:** Jern, Thorium, Uran

**Koordinater - EUREF89 UTM33:**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Ø1 174139 | - | N1 6584688 |
| Ø2 175136 | - | N2 6584598 |
| Ø3 175046 | - | N3 6583601 |
| Ø4 174049 | - | N4 6583691 |

**Rettighetsnr:** 0004/2023, **Navn:** Fen 3, **Type:** Utvinningsrett

**Rettighetshaver:** Rare Earths Norway AS (918662049)

**Mottatt dato:** 2023-03-30, **Utstedt dato:** 2023-09-08

**Status:** Godkjent

**Areal:** 0,82 km<sup>2</sup>

**Statens mineraler:** Jern, Thorium, Uran

**Koordinater - EUREF89 UTM33:**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Ø1 175227 | - | N1 6585596 |
| Ø2 175586 | - | N2 6585563 |
| Ø3 175380 | - | N3 6583293 |
| Ø4 175021 | - | N4 6583326 |

**Rettighetsnr:** 0005/2023, **Navn:** Fen 4, **Type:** Utvinningsrett

**Rettighetshaver:** Rare Earths Norway AS (918662049)

**Mottatt dato:** 2023-03-30, **Utstedt dato:** 2023-09-08

**Status:** Godkjent

**Direktoratet for mineralforvaltning**  
med Bergmesteren for Svalbard**Areal:** 0,25 km<sup>2</sup>**Statens mineraler:** Jern, Thorium, Uran**Koordinater - EUREF89 UTM33:**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Ø1 175530 | - | N1 6584949 |
| Ø2 175903 | - | N2 6584915 |
| Ø3 175844 | - | N3 6584260 |
| Ø4 175471 | - | N4 6584294 |

**Rettighetsnr:** 0006/2023, **Navn:** Fen 5, **Type:** Utvinningsrett**Rettighetshaver:** Rare Earths Norway AS (918662049)**Mottatt dato:** 2023-03-30, **Utstedt dato:** 2023-09-08**Status:** Godkjent**Areal:** 0,05 km<sup>2</sup>**Statens mineraler:** Jern, Thorium, Uran**Koordinater - EUREF89 UTM33:**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Ø1 175471 | - | N1 6584294 |
| Ø2 175844 | - | N2 6584260 |
| Ø3 175825 | - | N3 6584128 |
| Ø4 175459 | - | N4 6584167 |

**Rettighetsnr:** 0007/2023, **Navn:** Fen 6, **Type:** Utvinningsrett**Rettighetshaver:** Rare Earths Norway AS (918662049)**Mottatt dato:** 2023-03-30, **Utstedt dato:** 2023-09-08**Status:** Godkjent**Areal:** 0,09 km<sup>2</sup>**Statens mineraler:** Jern, Thorium, Uran**Koordinater - EUREF89 UTM33:**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Ø1 175459 | - | N1 6584167 |
| Ø2 175587 | - | N2 6584153 |
| Ø3 175512 | - | N3 6583406 |
| Ø4 175392 | - | N4 6583417 |

# Nabolagsprofil

Fensvegen 71 - Nabolaget Ulefoss vest/Fen - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Søvedalen<br>Linje R 1, 103, 140, 185 | 1 min<br>0.1 km   |
| Lunde stasjon<br>Linje F5             | 15 min<br>12.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp              | 1 t 8 min         |

## Skoler

|   |                 |
|---|-----------------|
| Holla 10-Årige skole (1-10 kl.)<br>366 elever, 20 klasser | 3 min<br>1.7 km |
| Nome vgs - avd. Søve<br>150 elever                        | 1 min<br>0.7 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

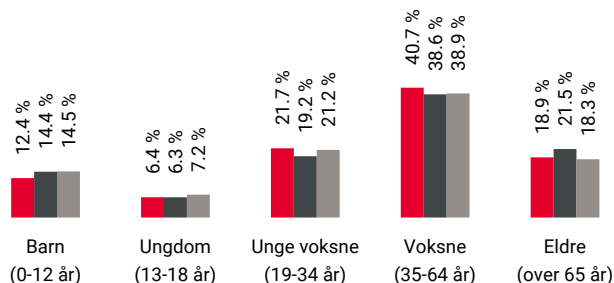
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Ulefoss vest/Fen | 737       | 364           |
| Ulefoss          | 3 284     | 1 672         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |                  |
|---|------------------|
| Herregårdshavna barnehage (1-5 år)<br>67 barn | 21 min<br>1.8 km |
| Fagerli barnehage (0-5 år)<br>68 barn         | 5 min<br>3.1 km  |
| Helgen barnehage (1-5 år)<br>28 barn          | 6 min<br>5.6 km  |

## Dagligvare

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Kiwi Ulefoss<br>PostNord      | 2 min<br>1.3 km |
| Spar Ulefoss<br>Post i butikk | 2 min<br>1.4 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. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Gateparkering

Lett 87/100



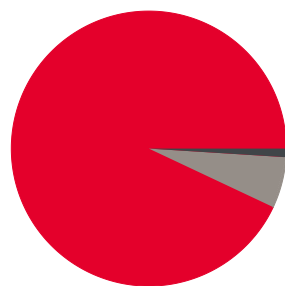
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

|  |  |       |        |
|--|--|-------|--------|
|  | Ulefoss idrettspark<br>Fotball, sandhåndball, sandvolleyball | 1 min | 0.9 km |
|  | Ulefosshallen<br>Aktivitetshall                              | 2 min | 1 km   |
|  | SKY Fitness Ulefoss  | 2 min |        |

## Boligmasse

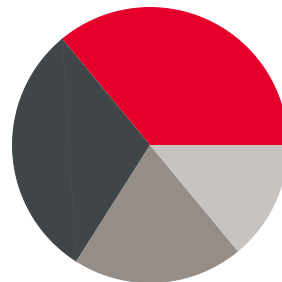


- 93% enebolig
- 1% blokk
- 6% annet

## Varer/Tjenester

|  |                     |       |
|--|---------------------|-------|
|  | Ulefoss Senteret    | 2 min |
|  | Vitusapotek Ulefoss | 2 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

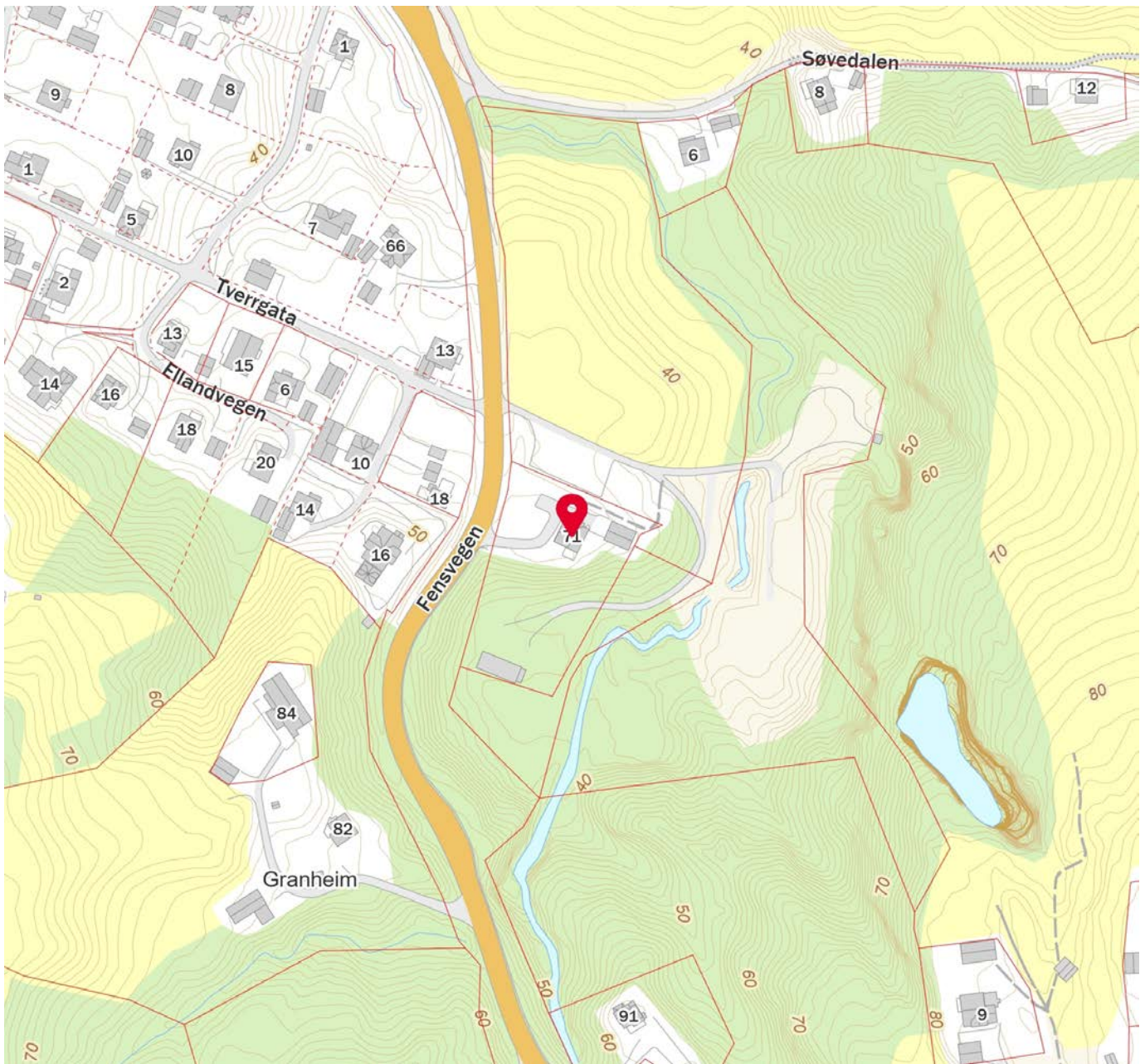


0% 46%

- Ulefoss vest/Fen
- Ulefoss
- Norge

## Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Fensvegen 71  
3830 ULEFOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer IngebretsenTelefon: 401 91 919  
E-post: Kristoffer.ingebretsen@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre