

aktiv.



Øvre Rødbergveg 10, 3830 ULEFOSS

Moderne enebolig i 'Funkis' stil fra 2020 med god standard, alt på en falte, dobbel garasje – god utsikt mot Norsjø.



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 490,-
Total ink omk.: Kr 4 193 490,-
Selger: Kristine Bakke
Bo Andre Westberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 155/155 kvm
Tomtstr.: 824.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1317240077

Moderne enebolig i 'Funkis' stil fra 2020 med god standard.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere – Øvre Rødbergveg 10. En stilren og kul enebolig i funkis stil fra 2020 med alt på en flate. Her kan man ha en god bolig standard, lekker dobbel garasje og i tillegg god utsikt mot Norsjø og fjellene rundt. Her føler man seg litt som «kongen på haugen». Boligen ligger i kort avstand fra Ulefoss sentrum og Norsjø.

Boligen passer godt for noen som ønsker å bo lettvtint, med nyere standard og alt på en flate, i rolige omgivelser.

Velkommen til visning. Minner om påmelding via finn annonsen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	46
Energiattest	51
Nabolagsprofil	57
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 155 m² Gang/entré, tre soverom, to bad, garasje og kjøkken/stue. Garasje regnes som BRA-i da den har direkte adgang til boligen.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

824.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Eiendommen har en god beliggenhet med bra utsikt på Fen i Ulefoss, med flott utsikt til Norsjø hvor Henrik Ibsen- og Victoria båtene går forbi, man har også utsikt til fjelltoppene Lifjell og Gaustatoppen.

Her er det kort avstand til populære Norsjø som er kjent for Norsjø Ferieland med wakeboardbane og Telemarksvassdraget med badestrender og sluseanlegg.

Ulefoss ligger midt i Telemark som er attraktivt for både padling og sykling langs Telemarkkanalen. Her kan man besøke gårdsbutikker og historiske landemerker som for eksempel Ulefoss Hovedgård eller Gamle Ulefoss Jernverk. Nyt kortreist mat og drikke rett fra frukthagene, bikubene, gårdsbakeri og ølbryggeri.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørø Olsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning. Flatt tak.

Integrert dobbel garasje på 46 m². Støpt dekke med med støpt ringmur. Yttervegger er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Flatt tak av trekonstruksjoner. Isolert leddport med elektrisk portåpner. Ytterdør av tre. Det bemerkes at det ikke er montert elbil lader i garasjen. Garasjen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller slitasje av betydning.

Innhold

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere – Øvre Rødbergveg 10. En stilren og kul enebolig i funkis stil fra 2020 med alt på en flate. Her har man en god bolig standard, lekker dobbel garasje og i tillegg god utsikt mot Norsjø og fjellene rundt. Her føler man seg litt som «kongen på haugen». Boligen ligger i kort avstand fra Ulefoss sentrum og Norsjø.

Innvendige i boligen har man 3 gode soverom, 2 romslige bad, og åpen kjøkken/stue løsning med store vindusoverflater som slipper inn godt med lys og gir en god utsikt fra tomte. På hovedsoverommet har man 'walk-in-closet', og bod i gangen. Her slipper man å gå ut får å komme til garasje, da det er direkte inngang fra gangen til garasjen. Elektrisk port åpner til garasje.

Romslig stue med god plass til sittegruppe og sofa. Utsikten og uteplassen "trumfer" det meste. Her man man også varmepumpe av nyere dato. Boligen er tilkoblet

mekanisk avtrekk fra kjøkken med balansert ventilasjon på begge bad.

Bad v/soverom - pent og stilig bad med fliser på vegg og slette overflater i tak. Her finner man servant med speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Fra takstmannen: Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen. Det ble boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen uten å avdekke nevneverdige fuktverdier.

Bad v/ garasje - Innredning med slette fronter, heldekkende servant og speil på vegg. Her finner man også gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Fra takstmannen: Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv fra dørterskel mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen. Det ble ikke foretatt hullboring, da alternativet var rett under fordelerskap og byggesakkyndig konkluderte med at det ikke var forsvarlig. Overflatesøk ble foretatt uten nevneverdige fuktverdier.

Kjøkken med innredning i slette fronter og laminert benkeplate. Her har man god skap og lagringsplass. Oppvaskkum er av kompositt, induksjons topp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrerte hvitevarer medfølger. Fra takstmannen: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes at avtrekksvifte mangler deksel.

Boligen passer godt for noen som ønsker å bo lettvtint, med nyere standard og alt på en flate, i rolige omgivelser.

Velkommen til visning. Minner om påmelding via finn annonsen.

Standard

Takstmannens vurdering ved tg2.

-1.3 Terrengforhold: TG2 vurderes da det ikke er tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjon.

-4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

-7.1.3 Bad v/soverom Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet overdreven mengde med mansjett.

-7.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet overdrevne mengder mansjett i sluket.

-8.1 Kjøkken: TG2 vurderes da avtrekksviften mangler deksel.

-10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes grunnet tett lekkasjesikring i fordelerskap.

-10.5 Ventilasjon: TG2 vurderes grunnet luftfilteralarm på sentralen.

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.

Boblebad og lys i garasje medfølger ved salg på prisatyding og over.

Hvitevarer

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

Parkering

På egen eiendom/garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

27264068

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.

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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på begge bad og i gang.

Balansert ventilasjon med varmefunksjon.

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Dagens eiere opplyser om et årlig estimert strømforbruk på 12 266 kw/h.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 090 000

Kommunale avgifter

Kr 26 544

Kommunale avgifter år

2023

Formuesverdi primær

Kr 693 729

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 636 171

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Nye eiere må selv tegne innboforsikring. Ca. 2000 pr. år.

Tilbud 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 25, bruksnummer 66 i Nome kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4018/25/66:

24.10.2023 - Dokumentnr: 1182894 - Utvinningsrett

Rettighetshaver: Rare Earths Norway AS

Org.nr: 918 662 049

0004/2023 Fen 3

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2023 - Dokumentnr: 1182894 - Utvinningsrett

Rettighetshaver: Rare Earths Norway AS

Org.nr: 918 662 049

0007/2023 Fen 6

Gjelder denne registerenheten med flere

Direktoratet for mineral forvaltning/Rare Earths Norway AS. Servitutten må leses i sin helhet og ligger vedlagt.

Et kort utkast: «Tildeling av utvinningsrett har ingen praktisk betydning for grunneiere og andre i nærområdet. Utvinningsrett gir ikke rett til gruvedrift, men rett å senere søke om driftskonsesjon. JF. Mineralloven §43....»

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 10.11.2020.

Byggetegninger stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Atkomst til boligen er først via offentlig veg, og siste veg inn er eiet av «Norsjø panorama as», privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanenes arealdel og er regulert til boligbebyggelse - nåværende-, hensynssone for sikring av mineralressurser, radon, byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav. BYA er 35% ifølge kommuneplanen. Kommuneplanen er på 25 sider og kan fås ved henvendelse.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Detaljregulering for Rullekoll boligfelt» datert 23.05.2019 (Plan id 2018_03) og er regulert til bebyggelse og anlegg (BFS4), samferdsel og teknisk infrastruktur og hensynssoner. BYA er 35%. Plankart ligger vedlagt.

Dagens eiere kjenner ikke til noen vesentlige planer i området som vil påvirke bruken av eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

103 490 (Omkostninger totalt)

118 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 208 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 211 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 490

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon/fastprovisjon (Kr. 49.000)
Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Sikring (Kr. 500)
Markedspakke (Kr. 10.900)
Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)
Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)
Fotograf inne og utebilder med plantegninger (Kr. 3.500)
Kommunale opplysninger (Kr. 4.186)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 240)

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

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

06.10.2024

























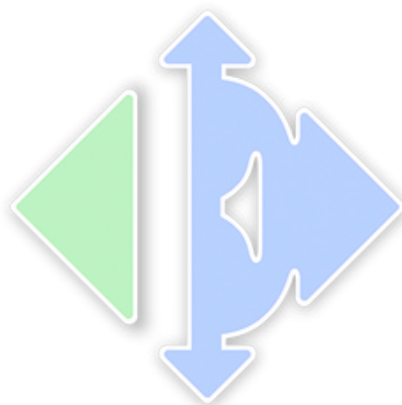
Øvre rødbergveg 10

1. etasje



Vedlegg

Enebolig med garasje.
Øvre rødbergveg 10
3830 Ulefoss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 05/10/2024

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 66
Hjemmelshaver:	Bo-andré Westberg
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	824 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	26533,-
Forsikringsforhold:	Ikke relevant.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	2020

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, stein, hekk og terrasse. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning.
Flatt tak, antatt teknet med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.
Varmekabler på begge bad og i gang.
Balansert ventilasjon med varmfunksjon.

ROMHØYDE:

2,65m i gang/entré, på alle soverom og stue/kjøkken, 2,63m på bad v/soverom, 2,35m på bad og 2,37m på teknisk rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Fliser på begge bad og teknisk rom, støpt grunn i garasje og laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Fliser på begge bad, aluminiumsplater i garasje og slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Blikktak i garasje og slette malte tak i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det bemerkes at overflatene i boligen må påregnes utbedringer.
Soverommene har ikke tilstrekkelig alternativ rømningsvei da vinduene er for høyt over gulvet. Kravet i daværende byggeforskrift ved byggeår (TEK10) sier maks 1m over gulvet. Observasjonen må påregnes utbedringer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	109 m2			46 m2	109 m2	0 m2
Garasje	46 m2				0 m2	46 m2
SUM BYGNING	155 m2			46 m2	109 m2	46 m2
SUM BRA	155 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang/entré, tre soverom, to bad, garasje og kjøkken/stue.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

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. 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.

Garasje regnes som BRA-i da den har direkte adgang til boligen.

GARASJE / UTHUS:

Integrert dobbel garasje på 46 m2.

Støpt dekke med med støpt ringmur. Yttervegger er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Flatt tak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takpapp.

Isolert leddport med elektrisk portåpner.

Ytterdør av tre.

- Det bemerkes at det ikke er montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller slitasje av betydning.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

05/10/2024

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Ringmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har fall inn mot konstruksjonen ved terrasse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående dobbelfalset kledning. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2019.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør med 3-lags isolerglass, produsert i 2019.
Terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2019.
Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Flatt tak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2020
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Boligen har flatt tak.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det var ikke mulig å inspisere tak grunnet manglende tilkomstmuligheter.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt terrasse på 46 m2 med utgang fra stue.
Bjelkelag med terrassebord av tre. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

7. Våtrom

©mstr.no

7.1 Bad v/soverom**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegg og slette overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved terskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2020
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er fra byggeår med ny membran i 2019.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett.

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.

Det ble boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen uten å avdekke nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet overdreven mengde med slukmansjett.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



7.2 Bad

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg.
 - Gulvmontert toalett.
 - Dusjhjørnet med glassvegger.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv fra dørterskel mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved terskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er fra byggeår, 2010.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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.

Det ble ikke foretatt hullboring, da alternativet var rett under fordelerskap og byggesakkyndig konkluderte med at det ikke var forsvarlig. Overflatesøk ble foretatt uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet overdrevne mengder slukmansjett.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

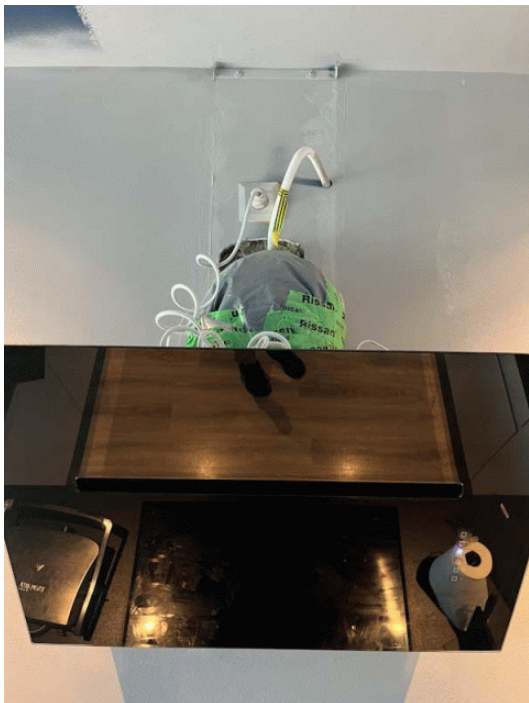
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate med slette malte overflater på vegg over benk.
Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, lekkasjesikring under oppvaskkum og komfyrvakt under avtrekksvifte. Det bemerkes at avtrekksvifte mangler deksel.

TG2 vurderes da avtrekksviften mangler deksel.

Merknader:



9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i teknisk rom og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det bemerkes at avløp i fordelerskapet er tettet igjen med byggsaum. Observasjonen bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet tettet lekkasjesikring i fordelerskap.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på teknisk rom med sluk i gulvet.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2019

Varmepumpe plassert i stue. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med balansert ventilasjon på begge bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Det bemerkes at det lyser en luftfilteralarm på ventilasjonssentralen. Observasjonen bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet luftfilteralarm på sentralen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på teknisk rom med 17 kurser. Det bemerkes at det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet.

Det ble observert løs ledning ved sentral til balansert ventilasjon. Det ble også observerte løse brytere og sensorer som var teipet over. Hjemmelshaver opplyser om at det er montert spotter av faglært men har ingen egenerklæring på dette.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen 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. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest til boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med høy konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell og steinmasse. Se www.ngu.no.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det ikke er tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjon.
7.1.3	Bad v/soverom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet overdreven mengde med slukmansjett.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet overdrevne mengder slukmansjett.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da avtrekksviften mangler deksel.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet tett lekkasjesikring i fordelerskap.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet luftfilteralarm på sentralen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240077	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bo Andre Westberg	Kristine Bakke
Gateadresse	
Øvre Rødbergveg 10	
Poststed	Postnr
ULEFOSS	3830
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	27264068

Document reference: 1317240077

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: BAW, KB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Området er under utvikling og det vil bli oppført fler nye boliger i nærheten

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317240077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bo Andre Westberg	ca70fa346ab341087f60b0f e16e5ed6dc635446a	06.09.2024 17:23:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

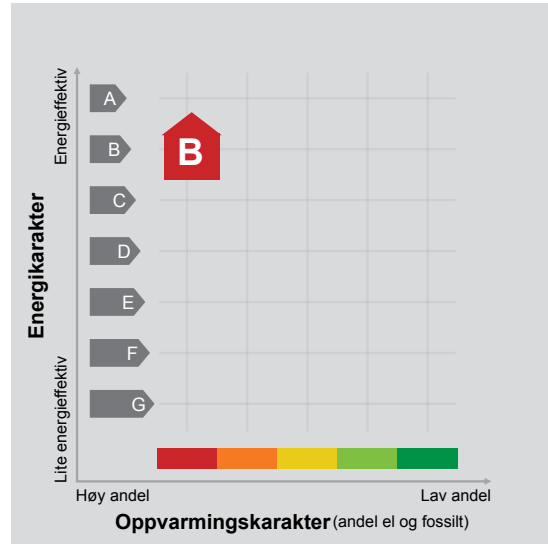
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Bakke	00a74f6410d52fa912c56ed 7510fde072579f18e	05.10.2024 14:44:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240077

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Rødbergveg 10
Postnummer	3830
Sted	ULEFOSS
Kommunenavn	Nome
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300728296
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34806
Dato	05.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

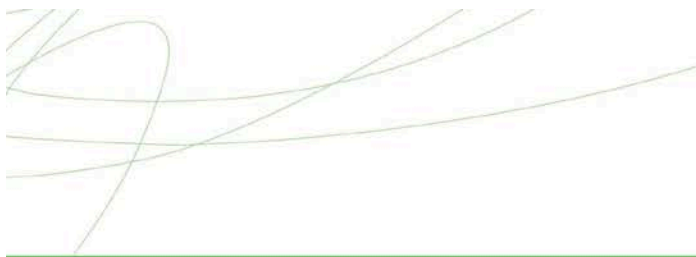
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs**Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: 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.

Nabolagsprofil

Øvre Rødbergveg 10 - Nabolaget Ulefoss vest/Fen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Vårheim Linje R 1, 103, 140, 185	8 min 🚶 0.7 km
🚗 Lunde stasjon Linje F5	19 min 🚗 14.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min 🚗

Skoler

Holla 10-Årige skole (1-10 kl.) 391 elever, 22 klasser	6 min 🚗 3.7 km
Helgen Montessoriskole (1-7 kl.) 43 elever, 4 klasser	5 min 🚗 4.5 km
Nome vgs - avd. Søve 150 elever	4 min 🚗 2.7 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	19 min 🚗 14.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

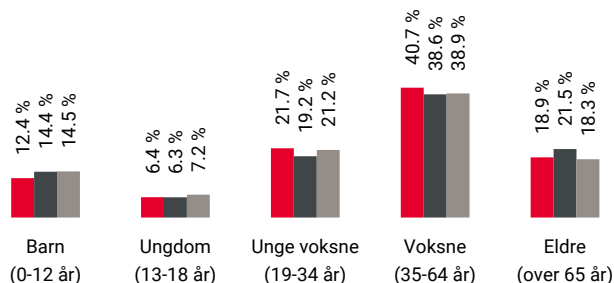
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Helgen barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 🚗 4.6 km
Herregårdshavna barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 🚗 4.7 km
Fagerli barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 🚗 5.6 km


Dagligvare


Kiwi Ulefoss	5 min 🚗
Spar Ulefoss Post i butikk	5 min 🚗 3.4 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 2024


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

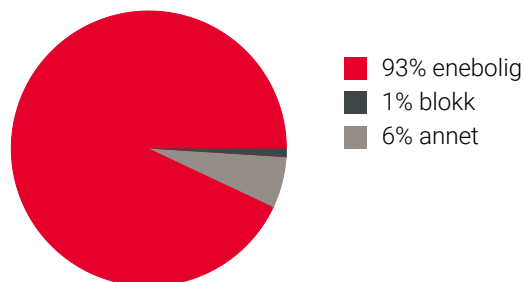
 Fen skoles balløkke 12 min 
Ballspill 0.9 km

 Ulefosshallen 5 min 
Aktivitetshall 3 km

 SKY Fitness Ulefoss 5 min 

 Sporty24 Bø 24 min 

Boligmasse

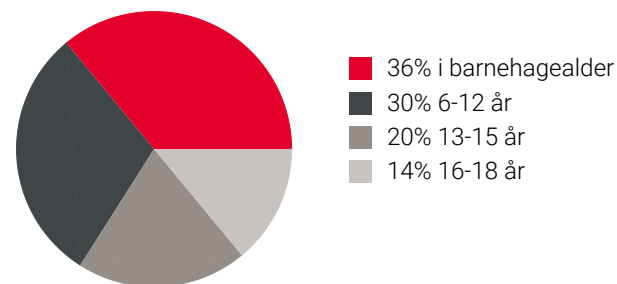


Varer/Tjenester

 Ulefoss Senteret 5 min 

 Vitusapotek Ulefoss 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

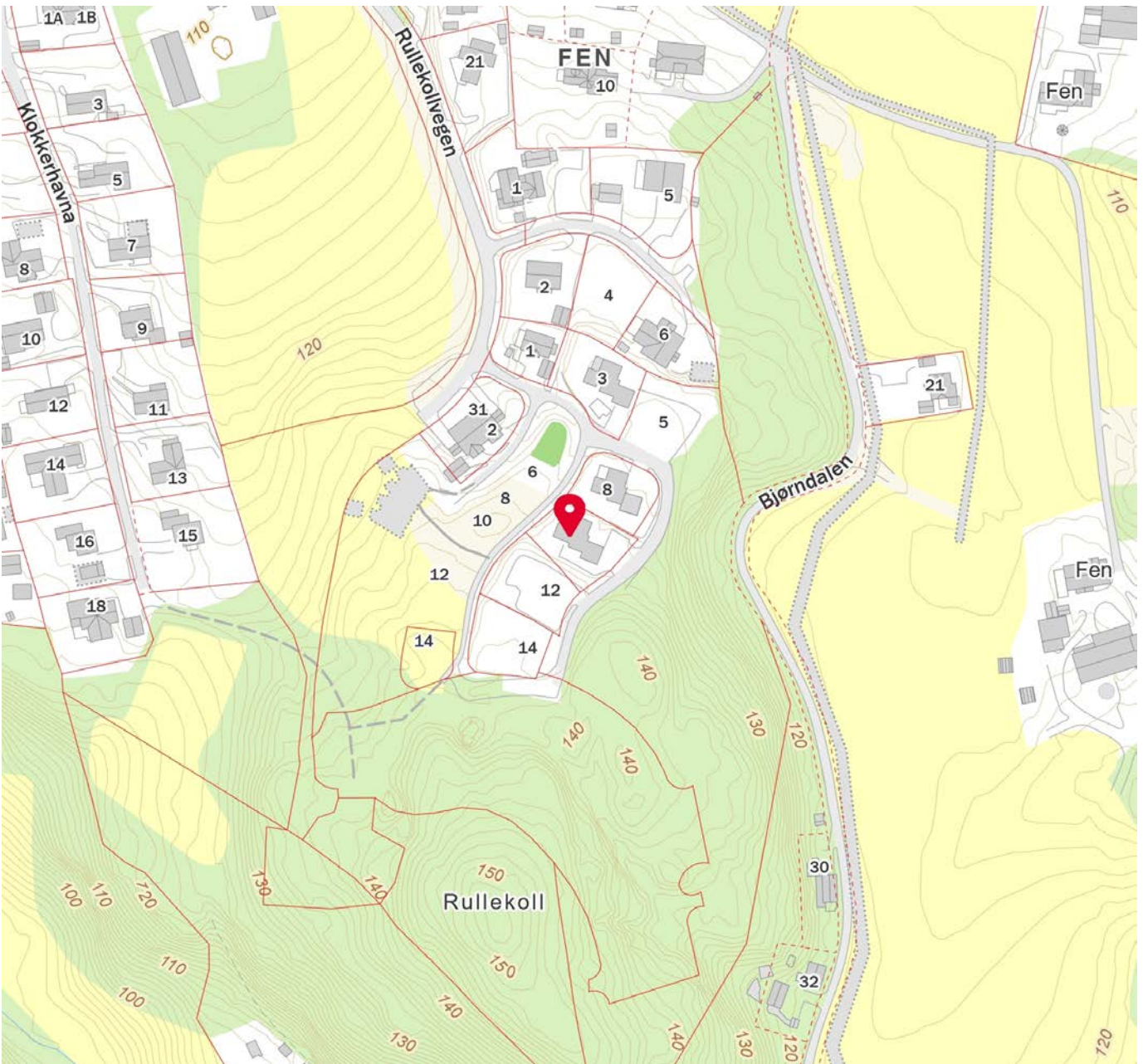


0% 46%

 Ulefoss vest/Fen
 Ulefoss
 Norge

Sivilstand

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



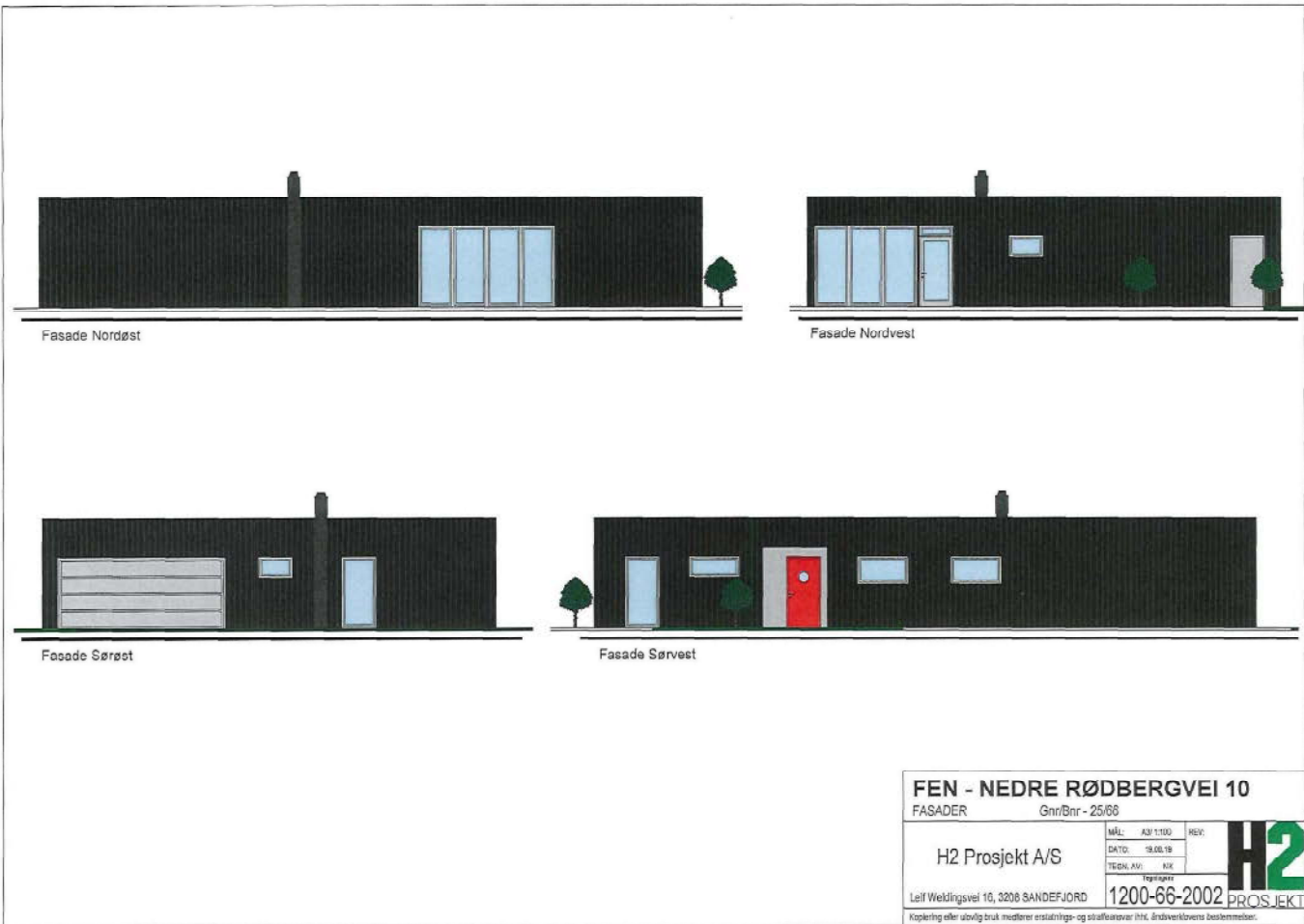
	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, § 21-10.				
	JpID: 20/14295		DokNR: 19/251-23		
Ansvarlig søker: Ingeniørservice AS Broen 5D 3170 SEM		Tiltakshaver: Nor Bygg AS Leif Weldings vei 16 3208 SANDEFJORD			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse : Øvre Rødbergveg 10		Gårdsnr. 25	Bruksnr. 66	Festnr.	Seksjonsnr.
Tiltaket omfatter Oppføring av enebolig Merknad: <i>Det må gjennomføres radonmåling med sporfilm i løpet av kommende vinter for å dokumentere årsmiddelverdien for radon i innelufta. Resultatet fra målingene skal leveres kommunen innen 01.05.2021. Tiltaksgrense for radon er 100Bq/m3.</i>			Tiltakets størrelse BRA: 167 m ² BYA: 183 m ² BTA: 183 m ²		
Vedtaksdato for ferdigattest 10.11.2020		Saksnr 177/20			
Dato for søknad om ferdigattest: 16.06.2020		Komplettert: 10.11.2020			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.					
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Ansvarlig søker/tiltakshaver har lagt fram nødvendig sluttdokumentasjon som viser at vilkårene i pbl. § 21-10 foreligger, jfr. saksbehandlingsforskriftens § 8-1. Gjennom dette har de ansvarlige søker/tiltakshaver bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelsen og krav gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Søker har også bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon) er overlevert byggverkets eier iht. byggt teknisk forskrift § 4-1, jfr. byggesaksforskriftens § 8-2 (dette gjelder for tiltak med krav om bruk av ansvarlig foretak etter pbl. § 20-1). 					
Sted Ulefoss	Dato 10.11.2020	Stempel/underskrift Tor Flom <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur i henhold til interne rutiner.</i>			

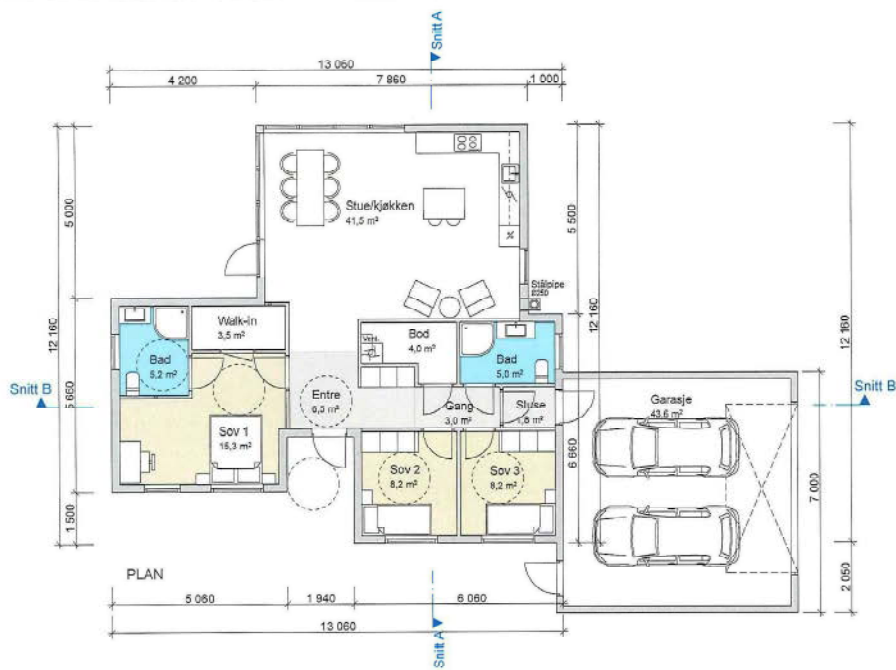
Kopi til:
Nor Bygg AS

Leif Weldings vei 16

3208

SANDEFJORD





BYA - 166,7m²
 BRA - 106,6m²

FEN - NEDRE RØDBERGVEI 10
 PLAN Gnr/Bnr - 25/65

H2 Prosjekt A/S		MÅL: A3/1100	REV:
Leif Waldingsvei 10, 3200 SANDNES		1200-66-2000	1200-66-2000
Kopiering eller ulovlig bruk medfører erstatnings- og straffesvarer iht. åndevernlovens bestemmelser.			

SKAGERRAK EIENDOMSMEGLING AS
V/KRISTOFFER INGEBRETSEN
KAMMERHERRELØKKA 5
3916 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1317240077
Vår referanse: 3564285/24743600
Bestilling: C3 2024-08-26 (7) 25

Dato
26.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1182894	200	24.10.2023	UTVINNINGSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4018 NOME	16	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


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

 SVALBARDKONTOR
 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.1 har ikke tinglyst
 og fagbokblad.





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	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	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	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	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 Tinglysingen Postboks 600 Sentrum 3507 HØNEFOSS

Kopi til:

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



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.

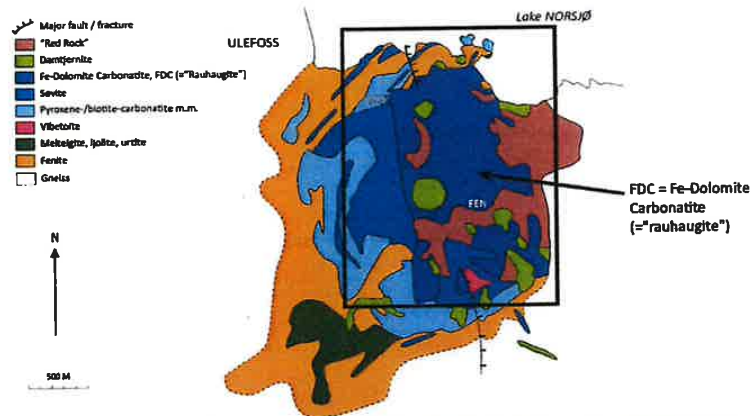
4. DMFs vurdering

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	Tidelingsdato
------------------	----------------	-------	---------------



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 borkjernene 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.



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 scenarioer. 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.



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

- a) driftskonsesjon etter § 43 ikke er gitt innen ti år fra den dagen utvinningsretten ble gitt,
- b) 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,
- c) forlenget frist etter § 34 er utløpt, eller
- d) 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



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 km²

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 km²

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 km²

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

DETALJREGULERING FOR RULLEKOLL BOLIGFELT, PlanID 2018_03

PLANBESTEMMELSER

Dato: 29.04.2019

Bestemmelsene gjelder for det området som er markert med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000.

Planen erstatter hele PlanID 2001_05, samt deler av PlanID 1998_05.

Området reguleres til følgende formål:

- §12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Energianlegg (BE)
Uteoppholdsareal (BUT)
Lekeplass (BLK)
- §12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjørveg (SKV)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- §12-6 - Hensynssoner:
Frisikt (H140)
Hensyn grønnstruktur (H540)

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

Ny bebyggelse skal oppføres som angitt på planen. Det er imidlertid mulig å foreta justeringer som følge av spesifikke topografiske forhold. Justeringene skal godkjennes før igangsetting av eventuelle byggearbeider og vurderes i henhold til planens intensjoner.

Utearealene skal opparbeides i takt med utbyggingen av feltene og være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Illustrasjonsplanen skal angi adkomst, endelig hus- og garasjeplassering, vegetasjons- og terrengbehandling. Det legges spesielt vekt på at fjernvirkningen blir tilfredsstillende og at områdets profil ikke blir vesentlig endret. Illustrasjonsplan skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Mindre vesentlige unntak fra bestemmelsene nedenfor kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidets stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse

BFS1	Byggeområde for boliger - frittliggende eneboliger.
BFS2	Byggeområde for boliger - eneboliger i rekke/kjede.
BFS3	Byggeområde for boliger - frittliggende eneboliger.
BFS4	Byggeområde for boliger - frittliggende eneboliger.
BKS	Byggeområde for boliger - konsentrerte firemannsboliger.

- Ved utforming av det enkelte bygg/bygningsgruppe skal det legges vekt på at bebyggelsen får en harmonisk og enhetlig utforming og en kvalitet som bidrar til identitet og trivsel for beboerne.
- Grunnet eventuell fremtidig gruvedrift under planområdet tillates det ikke boring dypere enn 100 meter, til bruk for fjell til luft varmepumper.
- Elementer som valg av materiale, fargesetting og tilpasning til terreng skal tillegges vekt og klart framgå av byggesøknaden.

2.2 BFS1-BFS4

- Bygg tillates oppført med maksimal gesimshøyde 4 meter.
- Bygg skal bygges med flatt tak.
- Bygg skal kles utvendig med trepanel.
- Tillatt utnyttingsgrad for BFS1, BFS3 og BFS4 settes til %-BYA=35%. Tillatt utnyttingsgrad for BFS2 settes til %-BYA=40%. Parkeringsplasser på terreng inngår i beregningsgrunnlaget.
- Byggegrense for eneboligene er 5 meter fra senterlinje veg og 4 meter fra teiggrense mot nabotomt. I felt BFS4 er byggegrensen satt til 2 meter mot nord og 6 meter mot sør for å gi bedre utforming av tomt og opprettholde 8 meter mellom eneboligene. For garasje gjelder 5 meter mot senterlinje veg og 1 meter fra teiggrense mot nabotomt.
- Eksisterende bebyggelse på gbnr. 25/69 består. Påbygg/tilbygg/nybygg kan oppføres i samme materiale og stil som eksisterende bebyggelse på tomta.

2.3 BKS

- Bygg tillates oppført med maks gesimshøyde 8 meter.
- Bygg tillates med flatt tak.
- Firemannsboligen skal kles utvendig med trepanel.

- d) Tillatt utnyttingsgrad for området settes til %-BYA=35%. Parkeringsplasser på terreng inngår i beregningsgrunnlaget.
- e) Byggegrense for firemannsboligene er 8 meter fra senterlinje veg vest for planområdet og 4 meter fra teiggrense mot nabotomt. For tilhørende garasjer mindre enn 50 m² gjelder byggegrense 1 meter fra teiggrense mot nabotomt.
- f) Eksisterende bebyggelse på gbnr. 25/70 består. Påbygg/tilbygg/nybygg kan oppføres i samme materiale og stil som eksisterende bebyggelse på tomte.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

- a) o_SKV1-3 skal overtas av kommunen og følger de kommunale standardene.
- b) SKV4 er privat veg for firemannsboligene.

3.2 Annen veggrunn - grøntareal

- a) o_SVG6 er opparbeidet fylling for å gi tilstrekkelig høyde for ny adkomstveg.

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Frisikt

- a) Siktlinje for kryss til Rullekollvegen er 4x45m da fartsgrensen er 50km/t.
- b) Siktlinje for kryss til fremtidig veg sør for planområdet er 3x25 da fartsgrensen er 30km/t.

4.2 Hensyn Grønnstruktur

- a) Etablere og opprettholde en vegetasjonsskjerm mot naboer fra nærlekeklassen (f_BLK).

§ 5 KRAV TIL BYGGEGRUNN

5.1 Grenseverdier for bakgrunnsstråling

- a) Planområdet har forhøyede verdier av bakgrunnsstråling (gammastråling) fra naturlig radioaktive bergarter. Grenseverdiene for stråling er satt av Statens strålevern og forankret i nordiske anbefalinger. Grenseverdiene for innendørs stråling er 0,25 mikrosivert per time (µSv/h). Grenseverdiene for stråling på utendørs områder er 0,50 mikrosivert per time (µSv/h). Med utendørs områder menes tomtenes uteoppholdsareal og lekeplasser.
- b) Planområdet er utsatt for forhøyede radonnivåer i berggrunnen, og tiltak mot radon må gjennomføres i samsvar med kravene i Byggteknisk forskrift med vedlegg. Før det kan gis ferdigattest må årsmiddelkonsentrasjon av radon i ferdige boliger dokumenteres.
- c) Pukk/fyllmasse /avretting som benyttes under støpt dekke, kjellergulv eller rundt grunnmur må være rene masser hentet fra utenfor Fensfeltet, jf. Byggteknisk forskrift med vedlegg.
- d) Måling av strålingsnivåene skal gjennomføres av organisasjon/firma med dokumentert kompetanse til å utføre slike målinger.

5.2 Ansvarsforhold og dokumentasjonskrav

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal utbygger dokumentere at bakgrunnsstrålingen ikke overstiger grenseverdiene som fremkommer i § 5.1 a). Dette kravet gjelder både innendørs i boligene, på felles leke- og uteoppholdsareal og på private boligtomter etter opparbeidelse.
- b) Det er utbyggers ansvar å påse at eiendom og bebyggelse etableres i samsvar med kravene fra Statens strålevern.

5.3 Håndtering av overskuddsmasser

- a) Overskuddsmassene må håndteres i byggefeltet og fortrinnsvis på den enkelte tomt. Alle byggetiltak/tomter bør planlegges slik at det oppstår minst mulig overskuddsmasser.
- b) Overskuddsmasser kan ikke fraktes ut av området med mindre massene leveres til godkjent deponi for radioaktive masser.

5.4 Håndtering av overvann

- a) Avklaringer om håndtering av overvann skal utføres på detaljnivå ved prosjektering og byggesaksbehandling. Fortrinnsvis må overvannet ledes vekk fra Søve-bekkens nedslagsfelt. Alle taknedløp skal føres til terreng.
- b) Håndtering av overvann skal følge kravene gitt i Plan- og bygningsloven og Byggteknisk forskrift.
- c) VA-plan skal senest foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles lekeområde og uteoppholdsareal (f_BLK og f_BUT)

- a) Utearealene avsatt til lek og opphold skal tilfredsstille Miljøverndepartementets krav med hensyn til sikkerhet, støy og luftforurensning. Arealene er felles for planområdet.
- b) f_BLK og f_BUT skal ferdigstilles innen de tre første enhetene er innflytningsklare.



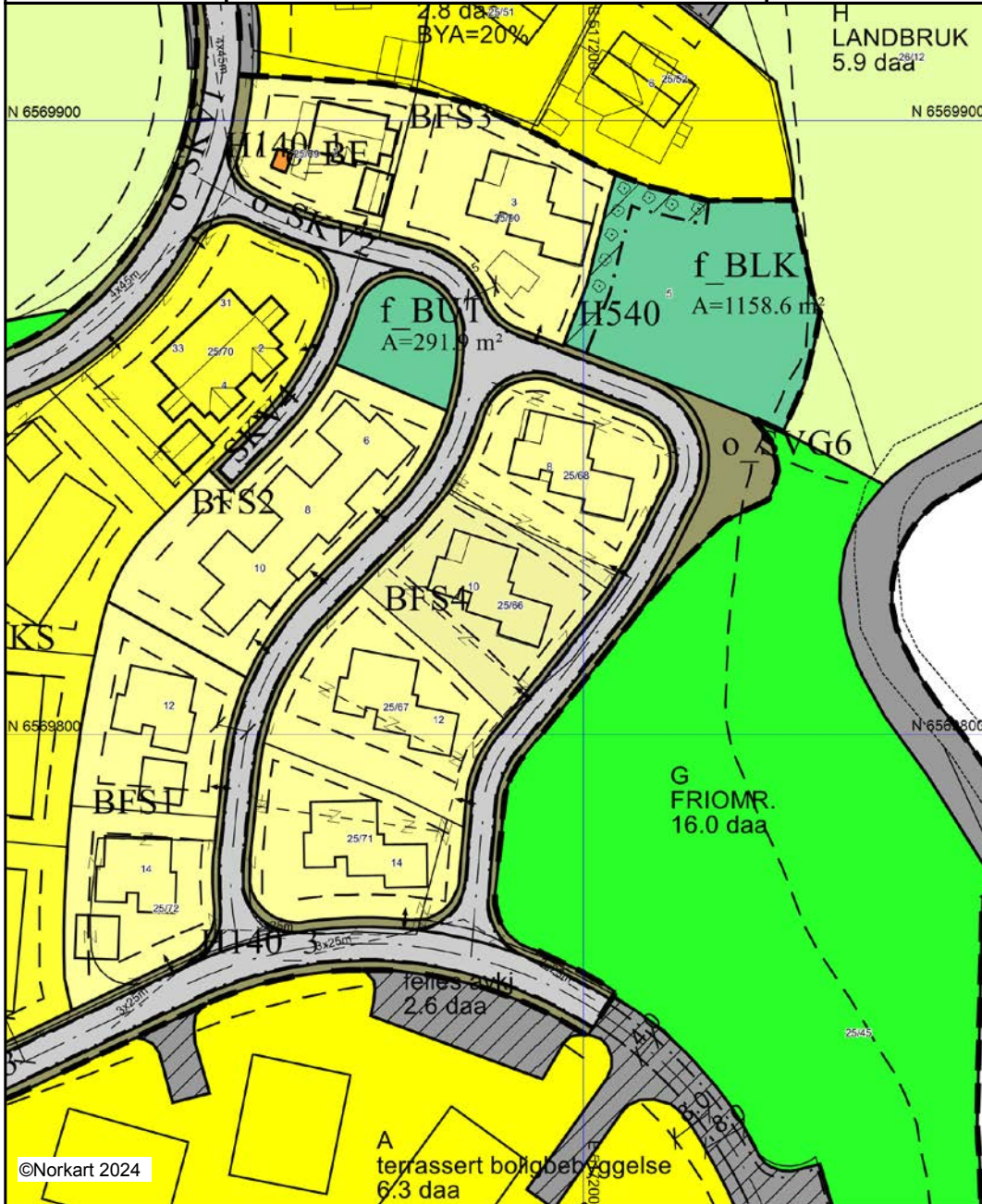
Nome kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/66
Adresse: Øvre Røddbergveg 10
Utskriftsdato: 23.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024


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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
 Landbruksområder



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
 Kjøreveg
 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel












Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 Energianlegg
 Uteoppholdsareal
 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Kjøreveg
 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
 Sikringsone - Frisikt
 Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Sikringsonegrense
 Angitthensyngrense

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

 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje
 Frisiktslinje
 Regulert kant kjørebane
 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Regulert nytt tre

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



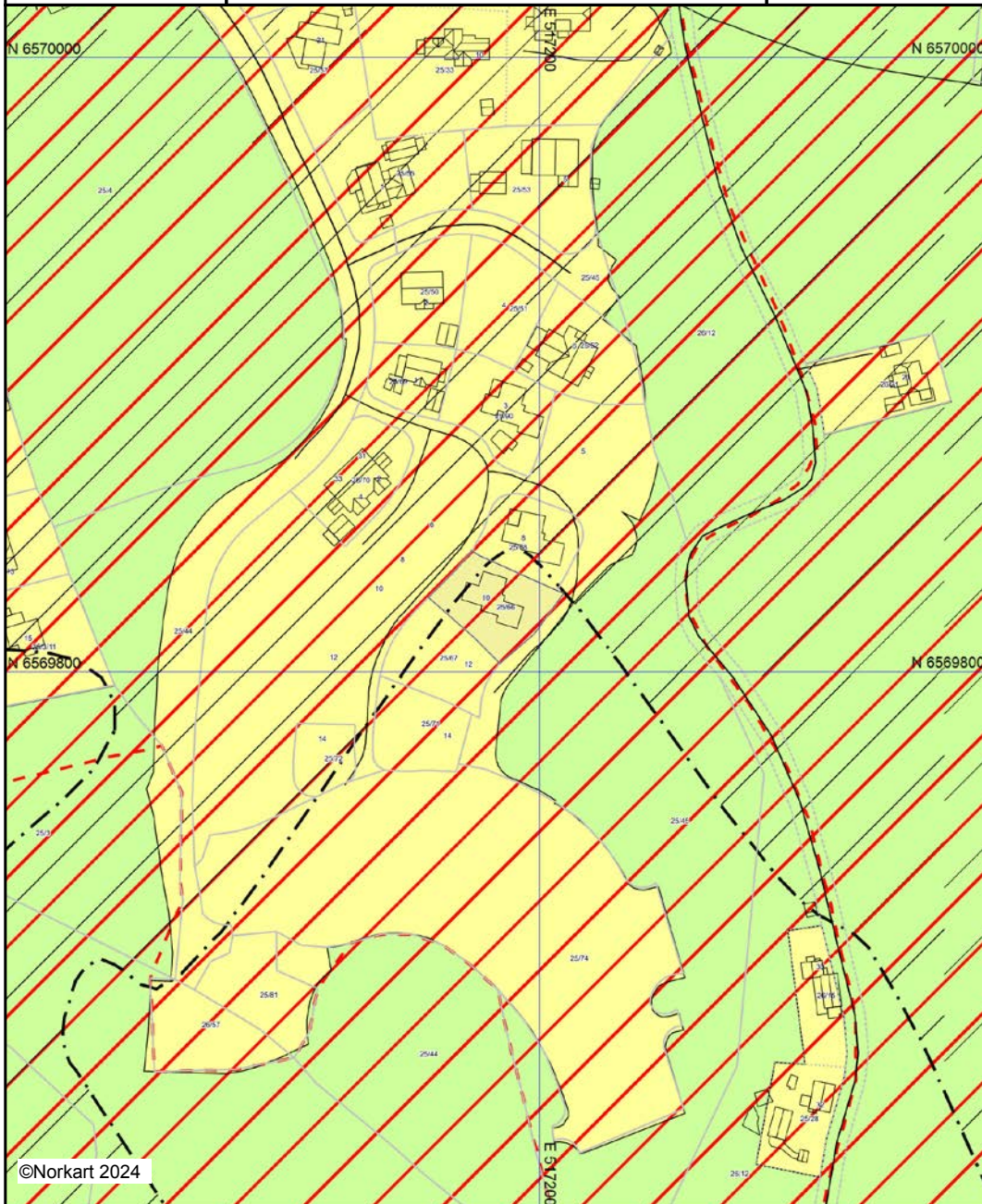
Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/66
Adresse: Øvre Røddbergveg 10
Utskriftsdato: 23.08.2024
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-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)


 Faresone - Radon

 Angitthensynsone - Hensyn for sikring av mir


Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

 Bestemmelseområde

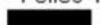
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde

 Grense for arealformål

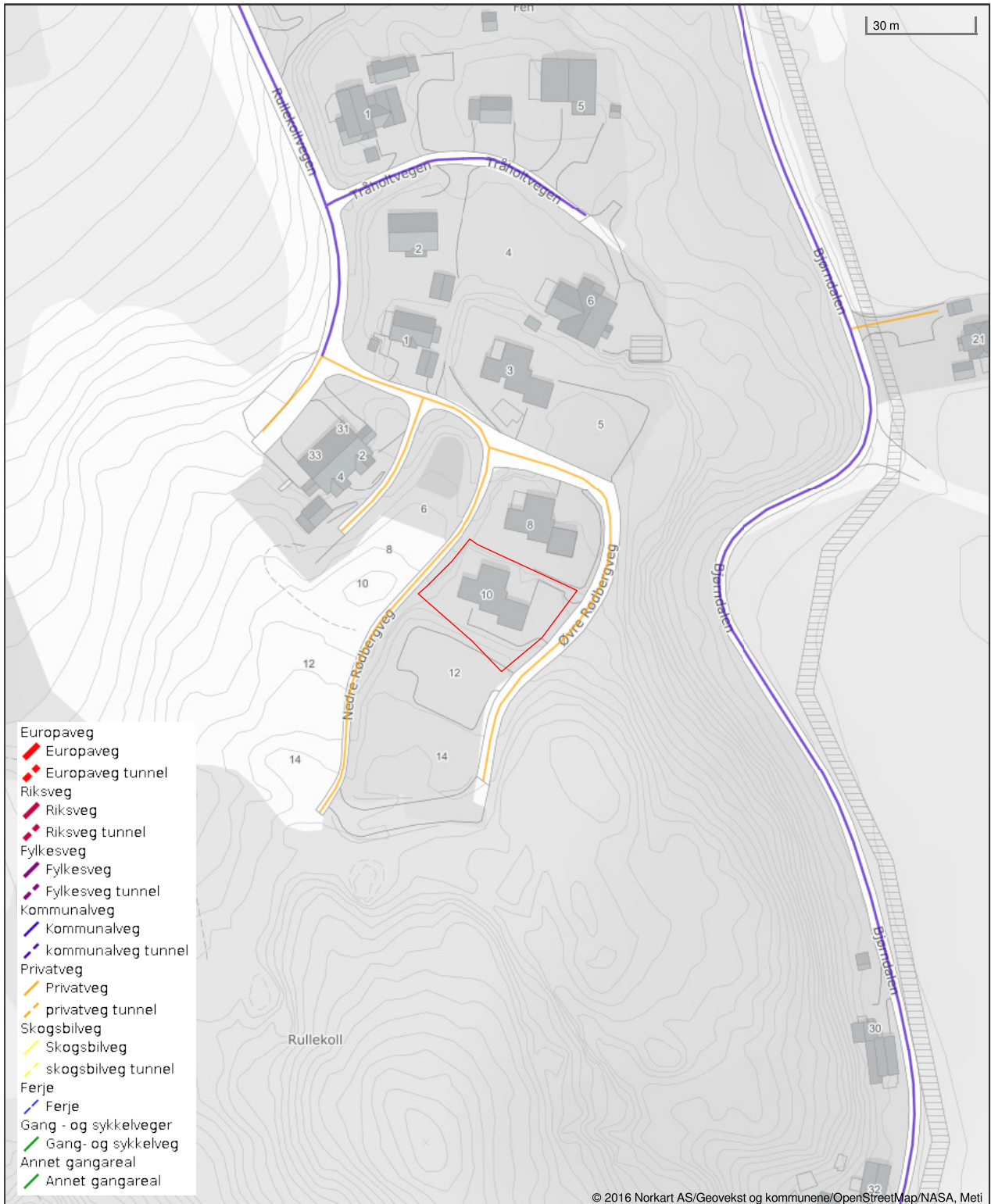
 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

Vegstatuskart for eiendom 4018 - 25/66//



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



Nome kommune

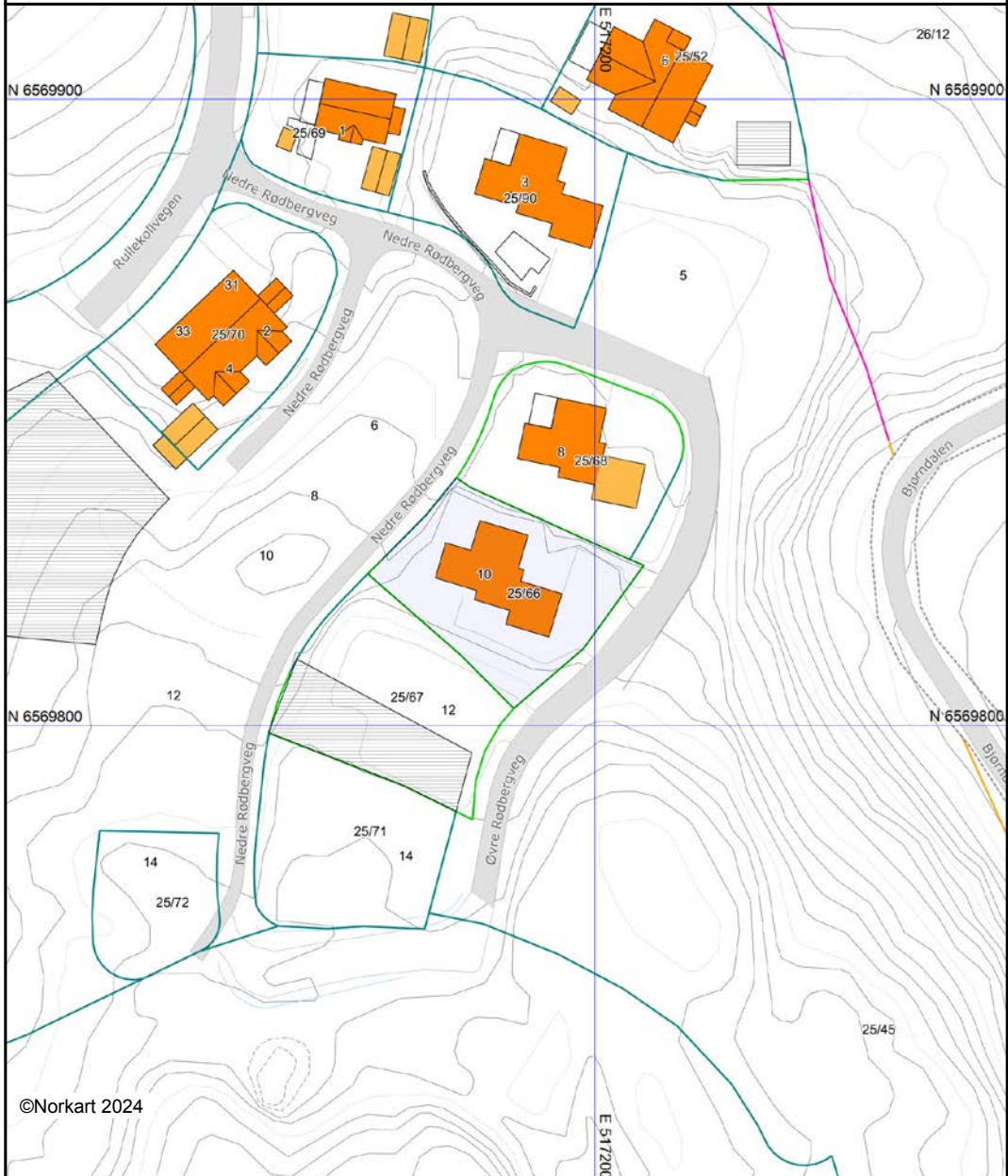
Grunnkart

Eiendom: 25/66
Adresse: Øvre Rødbergveg 10
Dato: 23.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

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

Eiendomskart for eiendom 4018 - 25/66//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgromtvisning | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgromtvisning >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgromtvisning >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgromtvisning >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgromtvisning nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgromtvisning usikker nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	824,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6569824,23	Øst	517186,26

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6569812,31	517198,15	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,71	
2	6569825,57	517207,78	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,39	
3	6569826,51	517205,51	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	2,46	
4	6569838,05	517180,01	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	27,99	
5	6569839,56	517177,85	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,64	
6	6569833,55	517172,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,75	
7	6569827,81	517167,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,08	
8	6569826,62	517166,11	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	
9	6569824,22	517163,67	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
10	6569811,24	517178,54	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,74	
11	6569802,71	517187,01	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,02	



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Øvre Rødbergveg 10
3830 ULEFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 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