

Prisantydning  
kr 3 900 000

Byggeår  
2018



Hus og hage

P-rom/BRA  
113/170 kvm

Oppdragsnr  
609190178



# Fen - Ulefoss

Øvre Rødbergveg 3

## DNB Eiendom

Å kjøpe bolig er en av de større avgjørelsene i livet. Det forandrer ikke bare adressen din, men potensielt også livsstilen. Derfor er vi opptatt av at boligkjøp skal være en trygg, ryddig og enkel prosess — uten bekymringer. Vi i DNB Eiendom er stolte over å være Norges ledende eiendomsmegler, og vi gleder oss til å hjelpe deg gjennom alle steg i prosessen.

## Plantegning



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



## **Fredrik Bjerkely**

Skien

**Epost** — [fredrik.bjerkely@dnbeiendom.no](mailto:fredrik.bjerkely@dnbeiendom.no)

**Mobil** — 928 51 961

**Kontortelefon** — 948 64 000

Fakta	5
Velkommen inn	12
Stue	16
Kjøkken	30
Soverom	34
Baderom	42
Nabolaget	48
Plantegninger	56
Informasjon om eiendommen	58
Vedlegg	67
Forbrukerinfo	107
Viktig om budgivning	108
Budskjema	109



# Fakta

Øvre Rødbergveg 3

**Funkis enebolig (2018) | Høy standard | Energiklasse A | Dobbelgarasje og vinterhage | Meget flott utsikt | Alt på 1 plan**

Flott funkis enebolig oppført i 2018 med høy standard, eneboligen har blant annet 2 fine bad, 3 soverom, romslig stue med åpen kjøkkenløsning og en påkostet vinterhage. Stuen har store vinduer mot Norsjø og omkringliggende fjell. Isolert dobbelgarasje. Eiendommen har en fin beliggenhet på Fen med flott utsikt til Norsjø hvor Henrik Ibsen- & Victoria båtene går forbi, man har også utsikt mot Lifjell og Gaustatoppen. Kort avstand til Norsjø som er kjent for Norsjø Ferieland med wakeboardbane og Telemarksvassdraget med sine sluseanlegg og badestrender. Ulefoss ligger midt i Telemark hvor man kan padle & sykle langs Telemarkskanalen samt besøke gårdsbutikker og historiske landemerker som Ulefoss Hovedgård. Nyt kortreist mat og drikke rett fra frukthagene, bikubene, gårdsbakeri og ølbryggeri.

5

**Prisantydning**

kr 3 900 000

**Omkostninger\***

kr 98 722

**Totalpris\*\***

kr 3 998 722

**Kommunale avgifter**

kr 12 159

**P-rom/BRA/BTA**

113/170/188 kvm

**Antall rom**

4

**Antall soverom\*\*\***

3

**Eierform**

Eiet

**Boligtype**

Enebolig

**Byggeår**

2018

**Etasje**

1

**Tomt**

923 kvm eiet

\*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

\*\*Hvis salg til prisantydning

\*\*\* Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.













# Velkommen inn



TIL 04 86 40 00

# Til salgs

 DYN Estimote





# Stue



























# Kjøkken



Lekker kjøkken med spise plass - Vedovn og varmepumpe





# Soverom

Boligen har totalt 3 soverom

\*Mulighet til å gjøre om garasjen til boligdel.















# Baderom

Boligen har totalt 2 bad











# Fen

Bli kjent med nabolaget

















## Transport

	Sandefjord lufthavn Torp	76.1 km
	Lunde stasjon	14.5 km
	Vårheim	0.6 km

## Varer og tjenester

	Kiwi Ulefoss	3.3 km
	SPAR Ulefoss	3.3 km
	Ulefoss Senteret	2.9 km
	Herkules	26 km
	Vitusapotek Ulefoss	2.9 km
	Ulefoss Vinmonopol	2.9 km

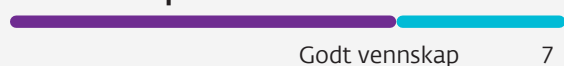
## Sport og trening

	Ulefosshallen	3 km
	Ulefoss fotballbaner	3.1 km
	SKY Fitness Ulefoss	3.1 km
	Nr1 Fitness Xpress Lunde	14.5 km

## Opplevd trygghet



## Naboskapet

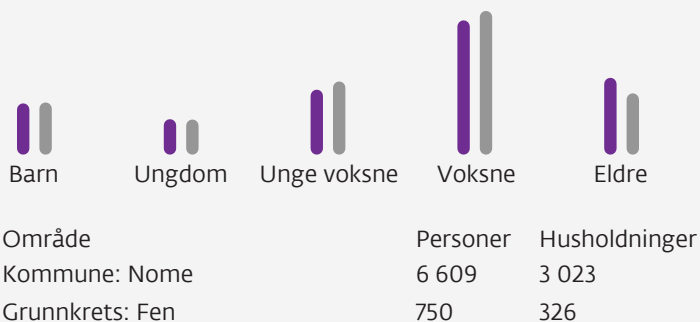


## Kvalitet på skolene

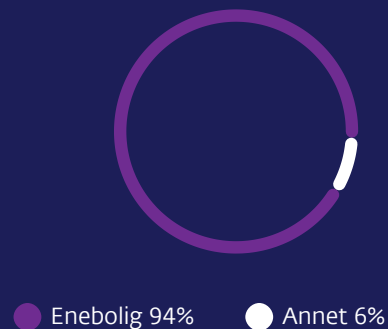


54

## Befolkning



## Boligmasse



## Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Holla 10-årige skole	1-10 KL	10 KL	378	3.6 km
Helgen Montessoriskole	1-7 KL		60	4.6 km
Søve videregående skole	-		150	2.6 km
Lunde vidaregåande skule	-	29 KL	350	14.5 km
Helgen barnehage	1-5 ÅR		17	4.7 km
Herregårdshavna barnehage	3-5 ÅR	2 AVD	54	4.7 km
Fagerli barnehage	1-6 ÅR	4 AVD	65	5.6 km



# Plantegninger



## Plantegning

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Informasjon

## Området

### Adresse

Øvre Rødbergveg 3

### Postnummer

3830

### Poststed

ULEFOSS

### Område

Ulefoss

### Kommune

NOME

### Kommunennummer

0819

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Fen med flott utsikt til Norsjø hvor Henrik Ibsen- og Victoria båtene går forbi, man har også utsikt mot Lifjell og Gaustatoppen.

Kort avstand til Norsjø som er kjent for Norsjø Ferieland med wakeboardbane og Telemarksvassdraget med sine sluseanlegg og badestrender. Bø sommarland ligger en kort biltur unna.

### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Nome kommune, tlf. 35946300 for nærmere informasjon

### Matrikkel

Gnr. 25, bnr. 90

## Bebyggelsen

### Boligtype

Enebolig

### Areal

P-rom: 113 kvm  
BRA: 170 kvm  
BTA: 188 kvm

### Byggeår

2018

### Byggemåte

Se vedlagte rapport avholdt av Oddvar Aarnes den 04.10.2019 hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

### Parkering

Egen dobbelgarasje

Parkering på egen tomt

### Standard

Boligen fremstår som meget innbydende med moderne løsninger og en god planløsning. Bygget etter TEK 17 og energiklasse A.

ENTRÉ/GANG | Velkommen inn!

Entreen fremstår som åpen og innbydende med downlights og skyvedørsgarderobe. Varmekabler i gulv.

STUE / SPISESTUE | Boligens midtpunkt

Stue med store vindusflater med flott utsikt over Norsjø og mot Lifjell og Gaustatoppen. Utgang til påkostet vinterhage. Det er god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Stuen har varmepumpe og peisovn som oppvarming.

KJØKKEN | Åpen kjøkkenløsning med flott utsikt

Moderne kjøkken fra Norema. Godt med benk- og skapplass. Ventilator til yttervegg. Hvitevarer medfølger; induksjon platetopp, stekeovn, kjøl/frys skap og oppvaskmaskin.

BAD/VASKEROM | To lekre bad

Boligen har to fine bad, det ene er kombinert bad/vaskerom og det andre ligger i tilknytning til det ene soverommet. Badene har gulv- og veggfliser, gulvvarme, downlights og toalett. Det er dusjhjørne med smarte glassdører og veggmontert innredning med servant og speil.

SOVEROM | Boligen har totalt 3 soverom

Boligen har tre soverom. Det ene soverommet har walk-in-closet og bad.

DOBBELGARASJE | Som er romslig og isolert

Dobbelgarasjen er isolert som resten av boligen. Her er det muligheter for konvertering til bolig ved en søknad om bruksendring til kommunen. Da vil du øke boligarealet betraktelig.

Takhøyde: 2,7 meter.

Port: El-alu leddport.

### Innhold

Info om P-rom:

P-rom inneholder: Takstmannen beskriver boligen som består av

Primærareal (P-ROM) :

Entre/gang, 3 soverom, bad/wc, stue/allrom, innglasset stue/vinterhage, kjøkken, bad/wc./vaskerom.

S-rom: Bod/teknisk rom, walk-in-closet, ventilasjonsrom, dobbel garasje.

Arealene er innhentet fra takstmannens tilstandsrapport, og ikke kontrollmålt av megleren.

## Oppvarming

### Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

### Energikarakter

A

**Energifarge**  
Oransje

## Økonomi

**Prisantydning**  
kr 3 900 000

**Omkostninger**  
Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 97 500,-  
Tinglysning av hjemmeldok.: kr 525,-  
Tinglysning av pantedok.: kr 525,-  
Attestgebyr: kr 172,-

Omkostninger: kr 98 722,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

**Totalt inkl. omk.**  
kr 3 998 722

**Info eiendomsskatt**  
Summen på eiendomsskatt blir oppdatert innen 10.10.2019.

**Kommunale avgifter**  
kr 12 159

**Info kommunale avgifter**  
. 12.159,- er beregnet ut fra faktura fra selger Mangler bekreftelse fra kommunen. Summen på eiendomsskatt blir oppdatert innen 10.10.2019.

**Info formuesverdi**  
Svar fra altinn.no: "Eiendommen mangler formuesverdi, dokumentet kan ikke bestilles".  
Eiendommen har pt ikke fått fastsatt formuesverdi. I følge skatteetaten skal formuesverdien for primærboliger settes til 25 prosent av boligverdien. Formuesverdien for sekundærbolig settes til 90 prosent av boligverdien.

**Forsikringselskap**  
IF

## Takst og tilstand

**Takstmann**  
Oddvar Aarnes

**Type takst**  
Tilstandsrapport

## Finansiering

**Tilbud på lånefinansiering**  
Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

## Eier

**Navn**  
Solli Eiendom Ved Gunnvald Solli og Gunvald Kjell Solli

## Megler

**Kontaktperson**  
Fredrik Bjerkely  
Eiendomsmegler  
fredrik.bjerkely@dnbeiendom.no  
Tlf: 928 51 961

**Fagansvarlig**  
DNB Eiendom

**Avdeling**  
Skien Hesselberggt 4  
3701 Skien  
Tlf: 948 64 000  
Org.nr.: 910 968 955

## Oppdragsnummer

**Oppdragsnummer**  
609190178

**Salgsoppgavedato**  
04.10.2019

## Overtakelse

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale

## Visning

**Visning**  
Som annonsert eller ta kontakt med megler Fredrik Bjerkely på mob 928 51 961 for avtale om visning.

## Eiendommen

**Eierform**  
Eiet

**Konsesjon**  
Nei

**Odelsrett**  
Nei

## Bo- og driveplikt

Nei

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

923 kvm

## Tomtebeskrivelse

Tomten er på 923 kvm, arealet er oppgitt av Nome kommune.

Tomten er opparbeidet med plen, heller og kantstein.

## Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område som er regulert til boligformål. Det er planlagt bygg i nærheten. Eneboligene rett ovenfor er ferdig i løpet av 2019/20. Det er planer om flere boliger lenger oppi feltet.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 05.03.2019.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

## Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.2019

## Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

21.01.2019 - Dokumentnr: 84531 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Telemark AS  
Org.nr: 971 225 793

27.12.2018 - Dokumentnr: 1729913 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:0819 Gnr:25 Bnr:45  
Elektronisk innsendt

## Vei, vann og avløp

Vann og kloakk er tilknyttet offentlig nett.  
Privat veg.

## Radonmåling

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen

## Diverse

### Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte 3D plantegninger

ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplaner, i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris 9600kr.

## Hvitevarer

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget.

## Vilkår og bestemmelser

### Salgs- og betalingsvilkår

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til en grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Det innebærer at avhendingslovens regler om når boligen har en mangel, fravikes til ugunst for kjøper. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtagelse.

Det forutsettes at kjøper tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på

bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### **Formidling**

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,2 % provisjon av salgssum, minimum kr 44.900,-  
Markedsføring kr 12.900,-  
Tilrettelegging kr 13.900,-  
Visningshonorar kr 3.000,-  
Henvendelse til finansinstitusjoner for sletting av pant kr 500,- pr.kreditor  
Oppgjørstjenester: kr 5.900,-

Utlegg:

Selger dekker følgende utlegg til megler:  
Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser,  
evt forretningsfører mv.: Ca. kr 2.300,-  
Selgers tinglysingskostnader: kr 525,-

# Liste over løsøre og tilbehør

som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg

## FORMALITETER

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, og gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføringen eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. HVITEVARER som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke.
2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG: TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.
5. BADEROMSINNREDNING: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.
6. SPEILFLISER, uansett festemåte
7. GARDEROBESKAP, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.
8. KJØKKENINNREDNING medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.
9. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner.
10. AVTREKKSVENTILER av alle slag, og fastmonterte aricondition-anlegg.
11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange.
12. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengete lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.
13. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).
14. UTVENDIG SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse.
15. POSTKASSE
16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.
17. FLAGGSTANG og fastmonterte tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende.
18. OLJE/PARAFINFAT: Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato.
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis.
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende der dette er påbudt.
21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers 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.







# Vedlegg

# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling



68

Øvre Rødbergveg 3  
3830 ULEFOSS  
Gnr. 25 Bnr. 90 Fnr. 0 Snr. 0  
0819 Nome kommune

Byggeår 2018

**Benevnelse** BRA  
Enebolig m/integrert garasje 170 m<sup>2</sup>

**Tomteareal** 924 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 510384  
**Vår ref.** 2355  
**Befaringsdato** 04.10.2019  
**Rapportdato** 04.10.2019

**Rapportansvarlig** Aarnes Eigedom AS  
Takstingeniør: Oddvard Aarnes  
Kåsavegen 54, 3810 GVARV  
Tlf: 35 95 65 00  
E-post: oddvard@byggogtakst.no

# Tilstandsrapport for bolig

## Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

## Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

## Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport for bolig, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

## Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvækkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvækkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

## Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandsvækkelse etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EL takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

## Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradet i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Eiers egenerklærings skjema

Egenerklærings skjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklærings skjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklærings skjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

# Tilstandsrapport for bolig

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvermerkning og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvermerkning/>.

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/510384>

## Egne premisser

Rapporten er utført som visuell besiktigelse og ingen konstruksjoner er åpnet.

Oppdraget omfatter ikke kontroll av byggesaken med dokumenter og godkjenninger.

Det er ikke foretatt branntekniske vurderinger av bygget bortsett fra vurdering av ildsteders plassering og forhold vedr. pipe. (Boligen har ikke pipe, se info. under "pipe og ildsteder")

Bygget er teknisk sett utradisjonelt som et frittliggende boligbygg da det er oppført ved bruk av bærende stålkonstruksjoner med sandwich-elementer i yttenvægger og flatt kompakt tak.

TG 0 er gitt på de fleste elementer av bygget under den forutsetning at løsningene tilfredsstiller kravene i TEK 17 og at den nødvendig dokumentasjonen foreligger ved ferdigstillelse.

Ansvarlig søker må sørge for at nødvendig dokumentasjon foreligger for de tekniske løsninger bygget innehar.

Ferdiggattest er ikke sett. Samsvarserklæring til det elektriske anlegget er ikke sett.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann i **Norsk Takst**, som følger det regelverk og de etiske regler **Norsk Takst** har fastsatt for medlemmene.

Undertegnede gjennomførte befaring på denne eiendommen i nov. 2018. Informasjon i rapporten fra 2018 benyttes der den fortsatt har gyldighet. Til informasjon så utføres befaringen i tilnærmet samme omfang som normalt, med bl.a. fuktsøk av alle våtrom.

Boligen har ikke vært bebodd/brukt i perioden etter at den var ferdig satt opp (info. fra Arild Haugen)

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Øvre Rødbergveg 3									
Postnr./sted	3830 ULEFOSS									
Kommune	Ø819 Nome	Gnr	25	Bnr	90	Fnr	0	Snr	0	
Hjemmelshaver	Gunvald Kjell Solli									
Røkkvirent	Nor-Bygg AS									
Befaringsdato	04.10.2019									
Tilstede / opplysninger gitt av	Arild Haugen fra Nor-Bygg AS, takstingeniør Oddvard Aarnes									

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
enebolig	2018	

# Tilstandsrapport for bolig

## Dokumentkontroll

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon/dokumenter fra offentlig etat av undertegnede når det gjelder forhold vedr. bolig/byggesaker eller av annen karakter for eiendommen.

Informasjon i rapporten bygger på samtale med Arild Haugen i Nor-bygg AS, Eiendomsverdi A/S sin informasjonsdatabase samt registrert tilstand på befaringsdagen.

Iflg. Arild Haugen er boligen søkt oppført etter TEK 17.

14.11.2018

Vi har mottatt tilleggsmåling fra Termoenergi Norge AS v/Jarle S Johannessen som har beregninger m.h.t. krav til energieffektivitet og ved energimerking av boligen.

Resultat:

**U-verdier:**

- Vegger 0,11
- tak 0,12
- gulv 0,10
- vinduer og ytterdører 1,02

**Andre data:**

- Normalisert kuldebroverdi : 0,05
- Normalisert varmekapasitet : 51
- Løkkasjetall : 1,50
- virkningsgrad varmegjenvinner : 90 %

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Egenerklæringsskjema er ikke mottatt

## Andre opplysninger

FUKTMÅLING / UTSTYR

Utstyr / instrument : Det benyttes MMS Protimeter

Målinger kan bli utført på forskjellige måter :

FUKTSØK : Instrumentet søker via radiobølger om det er fukt i overflatematerialet eller rett bakkenfor. Denne type fuktsøk avdekker ikke fukt lenger inne i en konstruksjon. Typisk benyttes instrumentet til søk på flislagte overflater i bad og vaskerom. I kjellere benyttes instrumentet for søk på yttervegger og gulv i betong eller pussede overflater. På utforede vegger i kjellere vil den fange opp fukt om den ligger tett mot den side vi søker fra.

FUKTMÅLING 1: Dette foregår ved instikk i trekonstruksjoner og leses av som en fuktivote.

FUKTMÅLING 2. Dette foregår ved et hygrometer som monteres på apparatet og RF i luften måles (relativ fuktmengde).

## Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Ny enebolig oppført i 2018 med plate på mark og i en etasje, med flatt tak tekket med papp. Boligen har funksstil med en vinterhage integrert mot boligen. Byggeteknikk må dette sies å være et nytt boligkonsept ved bruk av sandwich elementer og stål som bærende konstruksjon, mer info, om konstruksjonen beskrives under respektive bolker i rapporten.

En dobbel garasje er også en integrert del av bygget, bl.a med samme utvendige kledning.

Iflg. den informasjon som ble gitt muntlig under befaringen skal boligen ha gode energieffektive konstruksjoner (yttervegger, tak og gulv).

For mer informasjon henvises det til videre lesing av rapporten.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

# Tilstandsrapport for bolig

Enebolig m/integrert garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1	188	170	113	57	entre/gang, 3 soverom, bad/wc, stue/allrom, innglasset stue/vinterhage, kjøkken, bad/wc, vaskerom	bod/teknisk rom, walk-in closet, ventilasjonsrom, dobbel garasje
<b>Sum</b>	<b>188</b>	<b>170</b>	<b>113</b>	<b>57</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>188</b>	<b>170</b>	<b>113</b>	<b>57</b>		

## Kommentarer til arealberegningen

Romhøyder :

- entreområdet 2.45 m
- gangsoner 2.25 m
- bad/wc (østre) 2.25 m
- soverom (øst) 2.48 m
- stue-kjøkken 2.38-2.50m (anlagt skråhimling)

## Kommentarer til planløsningen

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Den innglassede stuen/vinterhagen er tatt med i primærområdet da rommet naturlig vil inngå som en del av boligens øvrige oppholdsrom.

Areal : 3,0m x 4,8m = 14,4m<sup>2</sup>.

Soverom østre (2 stk.).

Dokumentasjon på tilstrekkelig dagslysfaktor utarbeidet av Termoenergi Norge AS.

Krav iht TEK 17 : Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %, resultat iflg. rapport 2.25%.

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	924 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet
------------	--------------------	-----------	------

## Sted og dato

Årnes, 04.10.2019



Oddvard Aarnes



# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: enebolig

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

TG 0

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Grunnen består iflg. Arild Haugen av fjell, komprimerte kultsteinsmasser, ca. 30cm. grus.  
Fundamenteringen består av armerte betongfundamenter 20 x 60 cm.

Forhold virker stabile.

### Grunnmur

TG 0

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Beskrivelse

Det er ingen grunnmur, men støpt plate på mark.  
Iflg. Arild Haugen så er sandwichelementen satt på utsiden av den armerte sålen og ned til grunnen. Sandwich-elementets nedre del danner slik sett en "ringmur" som blir forblendet/beskyttet med en sementbasert plate.

Sandwich-elementet (t-120 mm) består av EPS mellom 2 stålplater, bunnen er åpen dvs. at EPS er eksponert direkte mot sandgrunnen, men iflg. Arild Haugen vil ikke maur spise i denne type isolasjon, den vil heller ikke trekke noe fukt.

#### Vurdering

### Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

#### Beskrivelse

Det er nødvendigvis ikke lagt ned egen drenering i dette tilfellet. Ved støpt plate på mark er det ofte ikke nødvendig å legge egne drenerør.

#### Levetid

Levetid  
Forventet levetid for drenering er i følge NBI fra 20 - 60 år.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 0

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Beskrivelse

Ytterveggene er iflg. Arild Haugen bygget på følgende måte :

- 120 mm Sandwich element festet til den bærende stålkonstruksjonen.
- Yttersiden av elementet er lektet ut 11 mm (vertikal) + 36 mm (horisontal) der den stående kledningen er skrudd fast.
- innersiden av elementet er lektet ut 100 mm som er isolert med rock-wool, innvendig gipsplate montert til stenderverket.

#### Vurdering

Iflg. opplysning gitt så har denne veggen en u-verdi på 0,11 og tilfredsstiller da kravet i TEK 17 med god margin. Krav er 0,18 og max 0,22.

#### Levetid

Vedlikeholdsintervaller for trepaneler er ved maling 6 - 12 år  
ved beis 2 - 4 år  
ved dekkbeis 4 - 8 år  
Trepaneler utskifting beregnes fra 20 - 60 år

# Tilstandsrapport for bolig

## Vinduer og dører

TG 0

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det bemerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Beskrivelse

#### VINDUER

Normalstørrelse/mindre vinduer er med 2 lag isolerglass. De store vinduene i stue og i vinterhagen er med 3 lag isolerglass.

#### DØRER

- Isolert hovedinngangsdør med et lite rundt vindu, pakning i anslaget.
- Brann (B-30) og lyddør mellom bolig og garasje.

## Vurdering

### Levetid

#### Levetid

I henhold til NBI er normal levetid for vinduer fra 20 - 60 år.  
 I henhold til NBI er normal levetid for ytterdører av tre fra 20 - 40 år  
 I henhold til NBI er normal levetid for innerdører fra 30 - 50 år.  
 I henhold til NBI er normal levetid for malte treporter fra 10 - 20 år.  
 Vedlikeholdsintervaller for trevinduer ved maling 2 - 6 år  
 ved beis 1 - 3 år  
 Trevindu utskiftning beregnes fra 20 - 60 år

Trevindu kontroll og justering og skifting av tetningslister 2 - 8 år  
 Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

## Takkonstruksjon

TG 0

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Beskrivelse

Takform : flatt tak.  
 Konstruksjon : kompakt tak.  
 Ventilering : kompakte tak ventileres ikke.

Detaljer av konstruksjonen er ikke sett.

## Vurdering

U-verdi er oppgitt til å være 0.12.

## Taktekking

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

### Beskrivelse

Taket er tekket med: papp.

## Vurdering

Det var lite fall i et område langs østre kant av taket (over garasje).

Takhatter er nå ferdig beslått (info. gitt av Arild Haugen ved befaring den 04.10.2019)

### Levetid

ASFALT TAKBELEGG.

#### UTSKIFTNING.(år)

kort 15 middels 25 lang 35

# Tilstandsrapport for bolig

## Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

### Beskrivelse

Det er ingen takrenner montert da det er bygget fall mot sluk for innvendig nedløp/avrenning.

### Levetid

Levetid

I henhold til NBI er normal levetid for takrenner og nedløp av stål og sink fra 25 - 35 år.

I henhold til NBI har luftelyrer og ventilasjonshetter en forventet levetid fra 20 - 40 år

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 0

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Bekkverk kontrolleres.

### Beskrivelse

Det hellelegges rundt hele bygget (gangsoner), utvidet areal/terrasse ved vinterhage og inn mot inngangspartiet.

### Vurdering

## Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt farhold vedr. feiløkke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

### Beskrivelse

Stålpipe montert med 1 ildsted tilsluttet.

## Etasjeskillere

TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### Beskrivelse

Plate på mark.

Planhet : hovedsakelig bra, men stedvis noen skjevheter.

Buler : i det vesentlige bra, men stedvis, eksempelvis soverom sydvest ble det registrert en litt mer markant.

Svanker : stedvis enkelte.

Stivhet : bra (plate på mark)

Isolasjon : det er oppgitt til å være 3x100mm = 300mm EPS. U-verdi oppitt til å være 0.10.

### Vurdering

## Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er kryppjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

### Vurdering

Det er ingen rom under terreng.

## Bad - Vestre bad/wc

TG 0

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rammet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Badetromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

**Gulv / fall** : fliser på gulv / tilfredsstillende fall til sluk.

**Vegg / himling** : fliser / malt plate.

**Innredning** : veggmontert innredning med hel servantplate.

**WC** : gulvmontert.

**Sluk** : det er fall mot sluk, membradetalljer ikke sett grunnet tilsmusset ifbm flisarbeider.

**Dusjplass/våtzone** : dusjzone avskjermet med 2 svingbare glassdører ( ca. 85 cm x 85 cm), gulvet nedfelt ca. 10 mm for bedre å unngå vannsøl ut av dusjzone.

**Ventilasjon** : balansert ventilasjon, mangler tilluft.

**Oppvarming** : varmekabel i gulv.

**FUKTSØK** : badet har ikke vært i bruk, ingen negative utslag.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vurdering

### Levetid

Forventet levetid for keramiske fliser 10 - 20 år

## Bad - Østre bad/wc/vaskerom

TG 0

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og ram i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse ram tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rammet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Dette badet har tilsvarende oppbygging/utstyr som det vestre

**Gulv / fall** : fliser på gulv / tilfredsstillende fall til sluk.

**Vegg / himling** : fliser / malt plate.

**Innredning** : veggmontert innredning med hel servantplate.

**WC** : gulvmontert.

**Sluk** : det er fall mot sluk, membradetaler ikke sett grunnet tilsmusset ifbm flisarbeider.

**Dusjpass/våtzone** : dusjone avskjermet med 2 svingbare glassdører ( ca. 85 cm x 85 cm), gulvet nedfelt ca. 10 mm for bedre å unngå vannsøl ut av dusjone.

**Ventilasjon** : balansert ventilasjon, mangler tilluft.

**Oppvarming** : varmekabel i gulv.

**FUKTSØK** : badet har ikke vært i bruk, ingen negative utslag.

**Vaskemaskinfunksjon** : det er lagt opp avløp og el-kontakt for vaskemaskin.

## Vurdering

## Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og ram i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse ram tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rammet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Se bad.

## Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

## Vurdering

se bad

## Kjøkken

TG 0

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Kjøkken med MDF fronter, folierte skrog og benkeplate.

**Ventilasjon** : balansert ventilasjon med avtrekkskanaler.

**Ventilator** : montert.

**Komfyr** : montert i innredning, induksjon.

**Oppvaskmaskin** : montert i innredning (integret).

**Kjøl/frys** : montert, frontdør ikke montert ved befaring.

## Vurdering

# Tilstandsrapport for bolig

## Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

### Vurdering

Det gjenstår noen mindre arbeider som eksempelvis :

- endeløkk på profil til vinterhagen (sett fra takside).
- vannrør (rør i rør) ført inn i garasjerommet, men ikke tilsluttet noe ennå (kveilet opp)

## Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkhøyder er også vurdert.

### Beskrivelse

Ingen innvendige trapper.

## VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Beskrivelse

Avløpsrør : hovedstammer i plast.  
Hovedvannledning: plast.  
Vannrør : rør i rør  
Varmtvannsbereder : 200 ltr.  
Vann og kloakk: offentlig

### Oppvarming :

- varmpumpe luft til luft montert.
- panelovner.
- varmekabler i enkelte gulv.
- balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## Levetid

### Levetid

NBI angir følgende forventet levetid for VVS utstyr:

Kobberrør og plastør: 25 - 50 år  
Avløpsledninger av plast: 50 år.  
Avløpsledninger av støpejern: 30 - 50 år.  
Sluk av støpejern: 30 - 60 år.  
Sluk av plast: 30 - 50 år.  
Tappearmatur: 10 - 25 år.  
Vasker, servanter, klosett: 30 -50 år.  
Varmtvannsbereder: 15 -25 år.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Type montering : skjult anlegg.  
Plassering skap : i bod/tekn.rom.  
Type sikringer : automatsikringer.  
Merkede kurser : merket, hovedsakelig 15 A kurser, 25 A til platetopp  
Hovedsikring/kortslutningsvern : ikke merket på kurslisten, sikring i skapet er merket med 50 A.  
Kursliste : ligger i skapet, denne bør oppdateres.

Astrour for utebelysning montert.

### Vurdering

**Samsvarserklæring** : ikke sett. Dette er en lovpålagt erklæring fra installatør der det bekreftes at arbeider utført er i.h.h.t. gjeldende forskrifter. Det skal utstedes ny samsvarserklæring for hver jobb som gjøres på et el-anlegg (lovpålegget kom 01.01.1999).

### Tiltak / konsekvens

Elektriker må gjøre seg ferdig, oppdatere sin dokumentasjon og utstede samsvarserklæring.

# Tilstandsrapport for bolig

## Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

### Beskrivelse

ANNET UTSTYR :

- Fiberkabel

-

## Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

### Beskrivelse

Området der boligen ligger på tomten er tilnærmet flat.

### Vurdering

Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

## Dobbel garasje

### Beskrivelse

Ved boligens sørøstre side er det integrert en dobbel garasje.

Garasjen har støpt gulv, yttervegger er bygget etter samme prinsipp som de øvrige yttervegger i boligen, bortsett fra at de ikke er innvendig tilleggsisolerte.

Romhøyde : 2.7 m

Port : El-alu leddport

Dør mellom boligdel og garasje : Brannklassifisert B-30, pakning i anslaget, lyddør, merket Rw 27dB.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  *Har ikke bodd i eiendommen*

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalennr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn   
Selger 2 Fornavn  Etternavn

79

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

*S. Solli*

**X** NY BULI'S MED FULL GARANTI

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei  Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

H2 PROSJEKT

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

80

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei  Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

H2

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei  Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei  Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.

Nei  Ja

Beskrivelse

16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei  Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

20. 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)? Hvis ja, redegjør:

Nei  Ja

Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

21. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Beskrivelse

22. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

23. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Dette er en ny bolig bygget av  
H2 Prosjekt V/ ARILD HAUJEN

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 selskapet 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. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

19.04.2019

Sted

Dalen

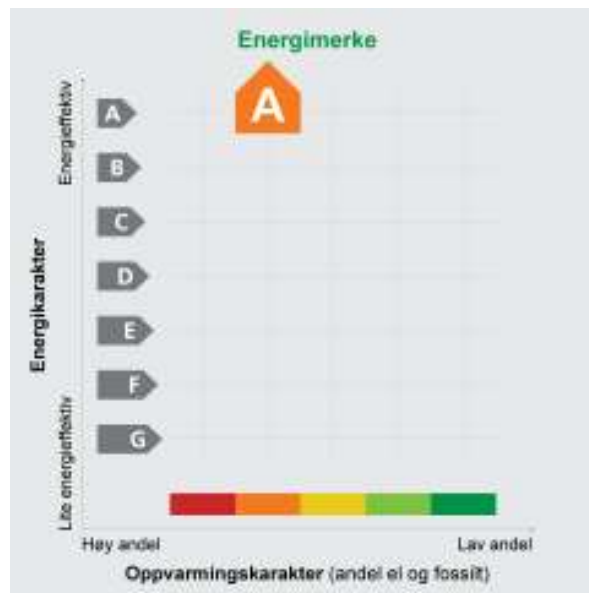
Signatur selger 1:

*[Handwritten signature]*

Signatur selger 2:

\_\_\_\_\_

Adresse	Øvre Rødbregvei 3
Postnr	3830
Sted	ULEFOSS
Leilighetsnr.	
Gnr.	25
Bnr.	45
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300688175
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-951372
Dato	20.11.2018



Innmeldt av Termoenergi Norge AS v/ Sturla Foyn Mjaaseth

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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](http://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 energibehov 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

84

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** SMÅHUS  
**Bygningstype:** ENEBOLIG  
**Byggeår:** 2018  
**BRA:** 107,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 16.11.2018

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Rødbregvei 3

Postnr/Sted: 3830 ULEFOSS

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 20.11.2018 10:18:23

Energimerkenummer: A2018-951372

Ansvarlig for energiattesten: NOR BYGG AS

Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Sturla Foyn Mjaaseth

Gnr: 25

Bnr: 45

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300688175

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	0819
Gnr.	25
Bnr.	45
Snr.	
Fnr.	87
Gateadresse	Øvre Rødbregvei 3
Postnummer	3830
Poststed	Ulefoss
Bygningsnr.	300688175
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	Enebolig
Dato fil opprettet	20.11.2018
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2018
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	111 m <sup>2</sup>
Areal tak	107 m <sup>2</sup>
Areal gulv	107 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	107 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	107 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	262 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,11 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,02 W/(m <sup>2</sup> ·K)
88 Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	51,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,36 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.11.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	90 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,20 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	167 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,36
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

89

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,28
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kongsberg (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.11.2018
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Sturla Foyn Mjaaseth

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	45,5
---------------	------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	3,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	107,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9537 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,13 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6098 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,45 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9999 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	9537 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9537 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	72,9 %
--------------------------------------	--------



**NOME KOMMUNE** tlf.: 35946200, faks: 35946209

## **EIENDOMSOPPLYSNINGER**

Eiendom: **Gnr.: 25 Bnr.: 90 Fnr.: Snr.:**

### **Veg, vann og avløp**

#### **Veg**

Har eiendommen avkjørsel til offentlig veg?

Nei  Ja

Ev. tilleggopplysninger:

Eiendommen har avkjøring til Øvre Rødbergveg. Veien blir først fullt overtatt av kommunen når alt av gatelys og asfalt er på plass.

#### **Vannforsyning og avløpsforhold**

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei  Ja

Ev. tilleggopplysninger om vannforsyningen:

Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsledning**?

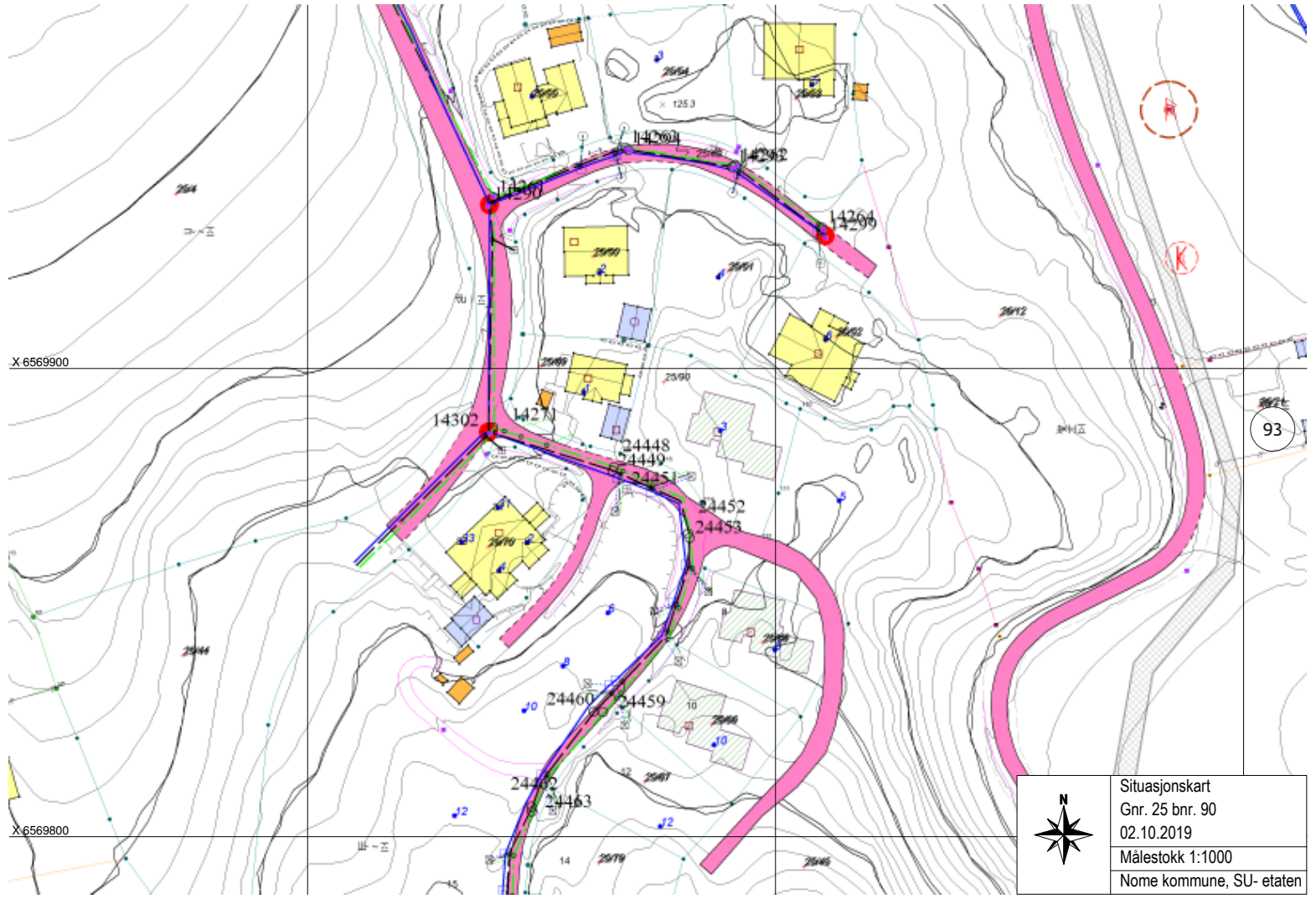
Nei  Ja

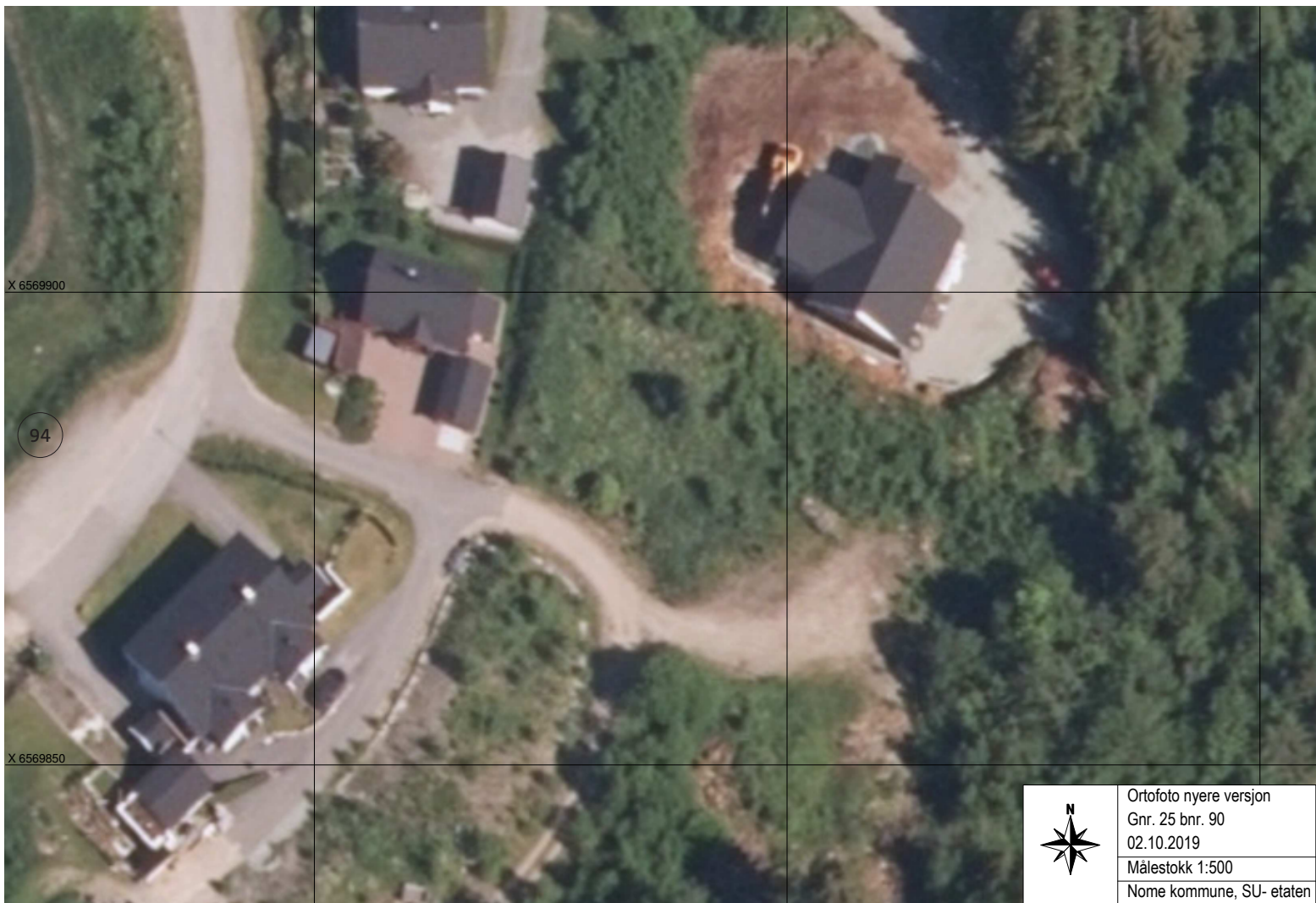
Ev. tilleggopplysninger om avløpsforholdene:

#### **FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





X 6569900

94

X 6569850



Ortofoto nyere versjon
Gnr. 25 bnr. 90
02.10.2019
Målestokk 1:500
Nome kommune, SU- etaten





X 6569900

96

X 6569850



Ortofoto 2005
Gnr. 25 bnr. 90
02.10.2019
Målestokk 1:500
Nome kommune, SU- etaten

# 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:  
Kjøreveg (SKV)  
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- §12-6 - Hensynssoner:  
Frisikt (H140)  
Hensyn grønnstruktur (H540)

97

### § 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 m<sup>2</sup> 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 tomta.

### § 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 BYGGTEGRUNN

#### 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.

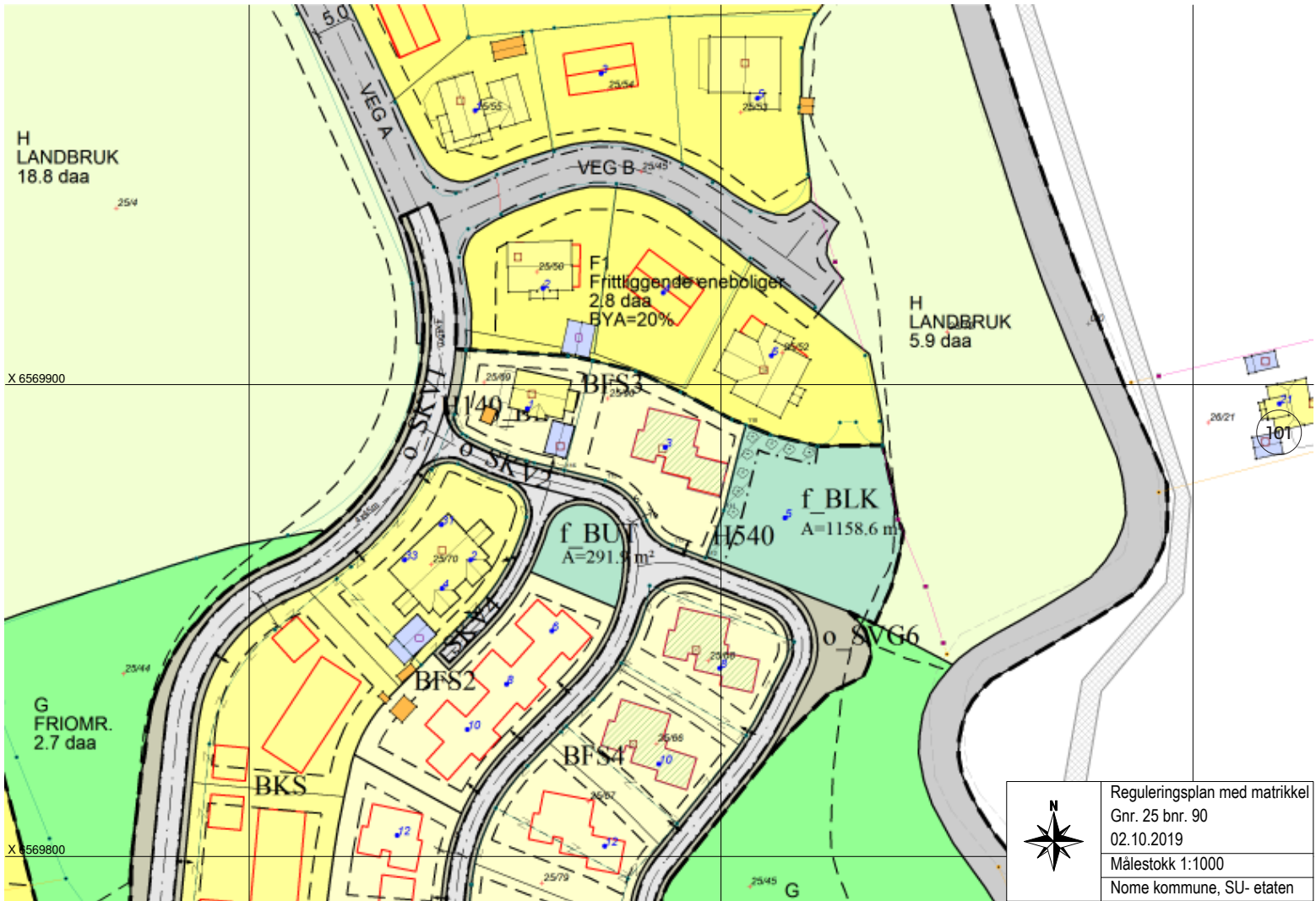
### 5.4 Håndtering av overvann

- 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 tilfredsstillе 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.





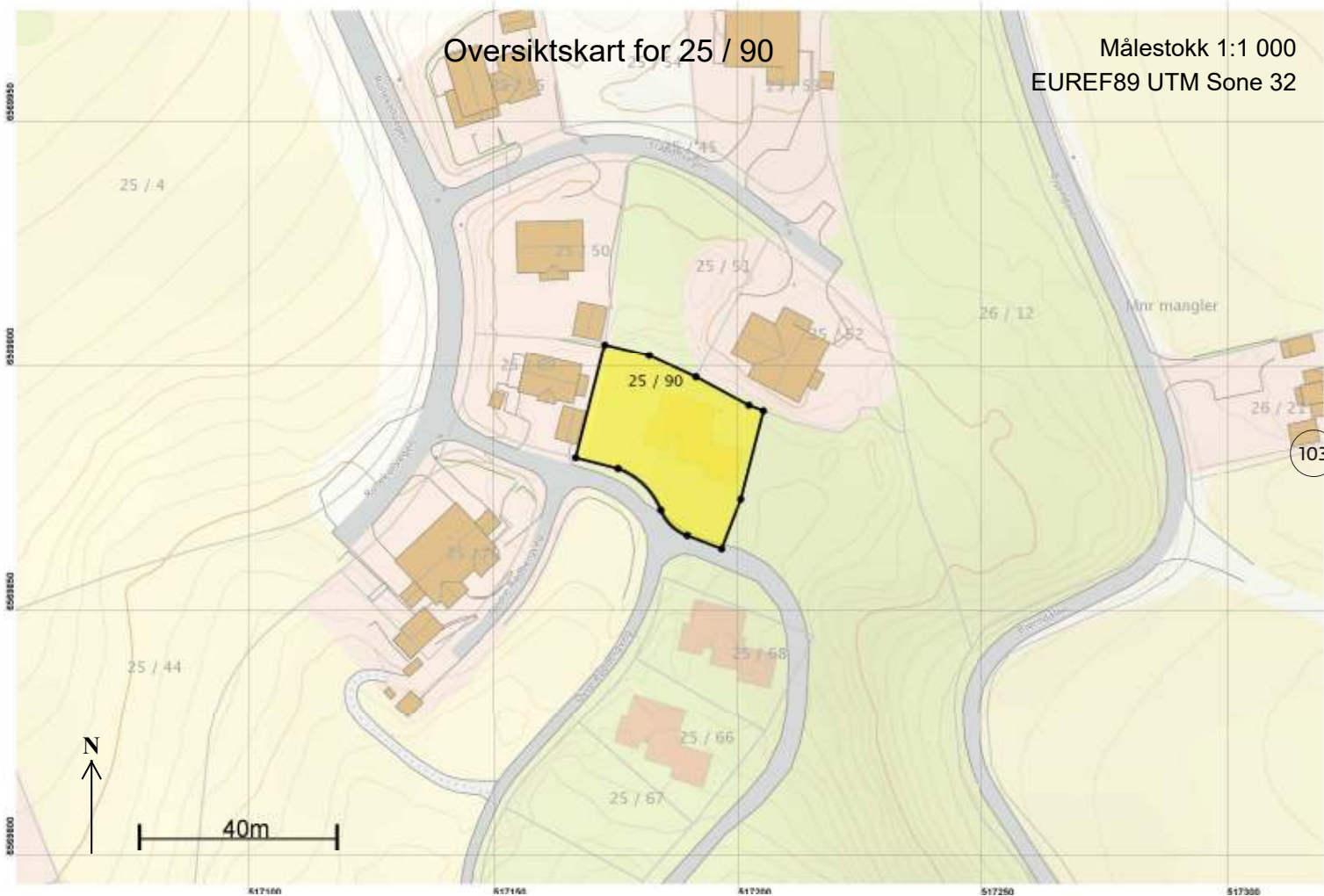
**For matrikkelenhet:**

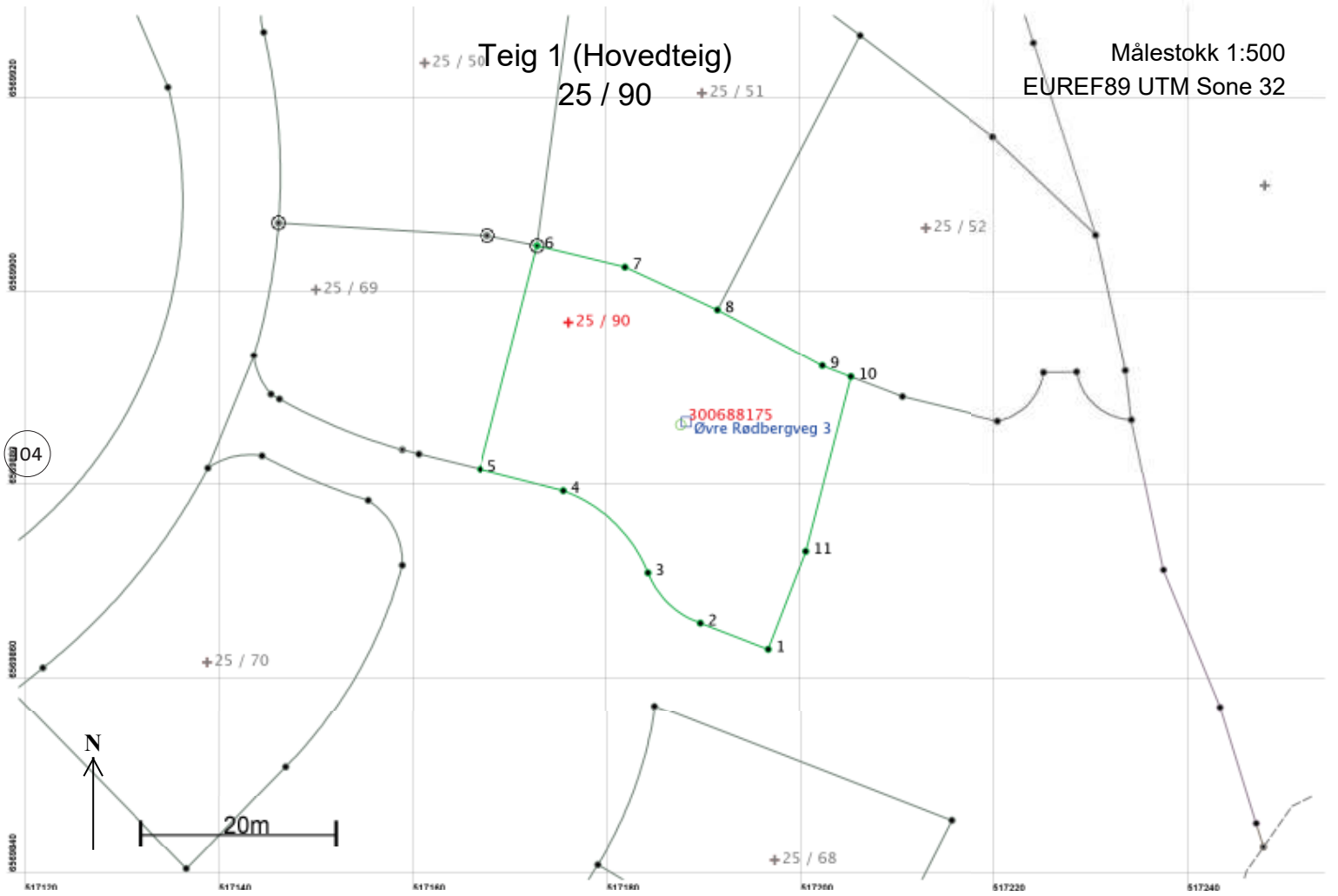
Kommune: 0819 - NOME  
Gårdsnummer: 25  
Bruksnummer: 90

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.10.2019 kl. 14:06  
Produsert av: Incken Mandt-Utbøen

Oversiktskart for 25 / 90

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





**Areal og koordinater**

Areal: 923,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6569897

Øst: 517176

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6569863,42	517196,63	Ikke spesifisert 7,50	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	13	
2	6569866,11	517189,63	Ikke spesifisert 7,70	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	13	9,00
3	6569871,28	517184,24	Ikke spesifisert 12,52	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	13	-15,00
4	6569879,74	517175,50	Ikke spesifisert 8,92	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	13	
5	6569881,94	517166,86	Ikke spesifisert 23,85	Umerket Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
6	6569905,04	517172,80	Fjell 9,32	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	105
7	6569902,84	517181,86	Ikke spesifisert 10,51	Umerket Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
8	6569898,43	517191,40	Ikke spesifisert 12,27	Umerket Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
9	6569892,62	517202,21	Ikke spesifisert 3,16	Umerket Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
10	6569891,48	517205,16	Ikke spesifisert 18,58	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	13	
11	6569873,49	517200,50	Ikke spesifisert 10,79	Umerket Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	13	



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste tid og penger. Hvem betaler?

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Reduser  
risiko og  
bekymring



Spar  
verdifull  
tid



Få dine  
utgifter  
dekket

## NÅR

Tegnes ved kjøp av boliger solgt etter avhendingsloven.

## HVOR

Hos eiendomsmegler.

## HVORDAN

Bestilles senest på kontraktsmøte. Forsikringsbevis og vilkår sendes i e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater og jurister spesialisert på eiendomskjøp. De står parat til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og evt. idømte saksomkostninger.

## Dette koster det:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:  
Kr 4 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
Kr 6 700

Enebolig/fritid/tomt:  
Kr 9 600

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos If Skadeforsikring. Skadebehandlingselskapet er Crawford & Company.

Les alt om boligkjøperforsikring på  
[soderbergpartners.no](https://soderbergpartners.no)

# 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 epost 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 avgis.
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.

# Viktig om budgivning

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVING NÅR DU SKAL LEGGE INN BUD PÅ EN EIENDOM DNB EIENDOM FORMIDLER.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til "Bransjenorm for budgivning" på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

# Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 609190178  
Adresse: Øvre Rødbergveg 3  
3830 ULEFOSS  
gnr. 25, bnr. 90 i NOME kommune

Kontaktperson: Fredrik Bjerkely  
Tlf: 92 85 19 61

Undertegnede 1: \_\_\_\_\_ Fpnr.: \_\_\_\_\_  
Undertegnede 2: \_\_\_\_\_ Fpnr.: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr.sted: \_\_\_\_\_  
E-post 1: \_\_\_\_\_ E-post 2: \_\_\_\_\_  
Tlf 1: \_\_\_\_\_ Tlf 2: \_\_\_\_\_ Hjem tlf: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud stort, kr \_\_\_\_\_ kroner \_\_\_\_\_  
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

## FINANSIERINGSPLAN:

Långiver: \_\_\_\_\_ Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

109

Ønsket overtagelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_  
*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)*

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler de personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle avtalen med deg, samt andre formål som selskapet har lov til å behandle opplysningene til i henhold til personvernforordningen. Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på [www.dnbeiendom.no](http://www.dnbeiendom.no) Der finner du også informasjon om dine rettigheter som innsyn, dataportabilitet med mer, og kontaklinformasjon til personvernombudet.

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 04.10.2019. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato \_\_\_\_\_ Budgiverens underskrift \_\_\_\_\_ Budgiverens underskrift \_\_\_\_\_

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

