

aktiv.



Krokenveien 1661, 3760 NESLANDSVATN

**Kombinasjonsbygg med stort  
potensiale! Renoveringsbehov.  
Nyere garasje/kontor.**



Eiendomsmegler

**Jon Reidar Haugland**

**Mobil** 477 15 120

**E-post** jon.reidar.haugland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kragerø**

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 33 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 323 600,-  
**Selger:** Mikkel Arne Tærud

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 312/389 kvm  
**Tomtstr.:** 2061 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 95  
**Oppdragsnr.:** 1302250003

## Kombinasjonsbygg med stort potensiale! Renoveringsbehov. Nyere garasje/kontor.

Velkommen til Krokenveien 1661!

Eiendommen ligger på Neslandsvatn i Drangedal kommune, med flott beliggenhet og god eksponering mot Krokenveien.

Kombinasjonslokale med mange muligheter. Det er påbegynt noe renovering som ikke er ferdig.

Inneholder:

1. etasje: Vindfang, 3 ganger, trapperom, 2 wc-rom, 3 kontor, 3 driftsrom, kjøkken og 2 lager.

2. etasje: Trapperom, 3 ganger, 3 boder, kontor, 2 soverom, 2 bad, kjøkken, stue og stue/kjøkken.

I tillegg er det et nyere påbygg i 1.etasje med kontor/garasje.

Området er sentralt, ca15.min til E18 og omgitt av vakker

Telemarksnatur, med nærhet til Neslandsvatn og flere bade- og fiskeplasser.

Bussforbindelse til Kragerø og Drangedal. Togstasjon med forbindelse til Oslo og Kristiansand ligger også like ved, i tillegg til barneskole og barnehage.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	26
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	63
Forbrukerinformasjon .....	102
Budskjema .....	103



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 312 m<sup>2</sup>

BRA - e: 77 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 389 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 156 m<sup>2</sup> Gang, entrè, kontor, 2 lager, vaskerom, 2 toalettrom, trapperom, kjøkken, frisør og møterom  
BRA-e: 77 m<sup>2</sup> Garasje og kontor

#### 2. etasje

BRA-i: 156 m<sup>2</sup> Trapperom, 3 ganger, 3 boder, 2 kjøkken, 2 stuer, 3 soverom, kontor, spisestue og 2 bad

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2061 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på totalt 2061 kvm i følge tinglyst målebrev.

I naturskjønne omgivelser på Neslandsvatn finner du nå en spennende kombinasjonseiendom for bolig og næring til salgs. Denne romslige eiendommen byr på enkel tilgang, gode parkeringsfasiliteter og et busstopp i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger også gunstig til, gang avstand til butikk, barneskole og togstasjon. Det er gruset adkomst og ellers natur tomt.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Neslandsvatn i Drangedal kommune, med flott beliggenhet og god eksponering mot Krokenveien.

Området er sentralt, ca 15 min til E18 og omgitt av vakker Telemarksnatur, med nærhet til Neslandsvatn og flere bade- og fiskeplasser. Bussforbindelse til Kragerø og Drangedal. Togstasjon med forbindelse til Oslo og Kristiansand ligger også like ved, i tillegg til barneskole og barnehage.

Det er fine bademuligheter i nærheten av eiendommen, blant annet i Neslandsvann som ligger like ved. Ellers er det heller ikke langt til Drangedals største innsjø Toke, med utallige øyer og bukter, og en strandlinje på 160 km.

Fra eiendommen er det ca. 15 minutters kjøring til Kil i Kragerø, kjent for sin idylliske trehusbebyggelse, brygger og unike atmosfære. Her kan man nyte båtliv og utforske skjærgården, inkludert øyperlene Skåtøy og Jomfruland.

I området rundt og på Neslandsvatn er det også flott turterreng, og mange fine topturer å bestige. En av topturene i nærheten er blant annet Dyvikheia, som ligger ved Heldøla. På topp venter en storslagen utsikt - herfra ser man blant annet til havet utenfor Kragerø i sør, Nissedal i vest og Lifjell i nord, og det er fin utsikt oppover Nedre Toke. Det er også en fin rundtur like ved, en skogløype rundt Løbbedalen.

Til sommerbyen Kragerø er det kun ca. 25 minutter med bil. Her er det et yrende sommerliv, med sjarmerende butikker og restauranter. Det er også mange fine badeplasser, blant annet Sjøbadet og

ved Gunnarsholmen

For familier er Hulfjell gård en kort kjøretur unna, med dyr, klatrevegg, vanntrampoline og andre aktiviteter. Drangedal har også flotte turløyper og terrengsykkelmuligheter, mens Tokevassdraget byr på fantastiske padleopplevelser. Gautefall Skisenter, ca. 40 minutter unna, er ideelt for både alpint og langrenn, med fokus på barnefamilier og gode fasiliteter.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong. Yttervegger av betong og reisverk i tre, overflater av murpuss og stående bordkledning. Pulttak med takteking av takpapp.

### Innhold

1. etasje: Vindfang, 3 ganger, trapperom, 2 wc-rom, 3 kontor, 3 driftsrom, kjøkken og 2 lager.

2. etasje: Trapperom, 3 ganger, 3 boder, kontor, 2 soverom, 2 bad, kjøkken, stue og stue/kjøkken.

I tillegg er det et nyere kontor/garasje bygg i tilknytning 1. etasje.

### Standard

Bygningen på eiendommen består av en hovedbygning fra 1960 og et påbygg fra 2018. Påbygget ligger i første etasje og har både egen inngang og en garasjeport som leder inn til garasje eller lager. Denne delen av bygningen er utstyrt med to kontorer samt garasje/verksted eller lager.

Hoveddelen av bygningen strekker seg over to etasjer og har en felles inngang i første etasje. Her finner man en lys og romslig entré som gir tilgang til de ulike enhetene. Første etasje inneholder to næringsarealer, mens andre etasje rommer to utleieleiligheter. Her er det en del påbegynt arbeid som ikke er ferdig. Dette gjelder blant annet montering av nytt kjøkken, og et bad som mangler overflater og innredning. Det er lagt nye vannrør.

Den andre næringsdelen brukes som lager og kontor og består av kontorlokaler og to lagerrom. I tillegg har etasjen en felles gang med bod og to wc-rom, samt et trapperom som leder opp til leilighetene i andre etasje. Det er i 2024 utført en skadetakst etter et innbrudd/vannskade i garasjen. Denne er vedlagt i prospekt.

I andre etasje er én leilighet under oppussing. Begge leilighetene inkluderer bod, bad og stue/kjøkken. Den leiligheten som pusses opp får blant annet en lys og attraktiv stue/kjøkken i åpen løsning. Veggene er kledd med lysmalt panel, og store vinduer slipper inn mye naturlig lys. Herfra har du utsikt mot Neslandsvann. Oppussingsarbeidet er godt i gang, og deler av kjøkkeninnredningen er allerede montert langs én av veggene. Den ene leiligheten har et eldre bad/vaskerom med gulvbelegg, malt panel på veggene, dusjkabinett,

toalett og håndvask. Det er også elektrisk avtrekksvifte og varmtvannsbereder på badet, samt et enkelt kjøkken.

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Knut Ramberg AS den , og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Forhold som har fått TG2 (Vesentlige avvik, og mindre avvik som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Nedløp: Det er registrert nedløp som har løsnet og slipper vann ned langs konstruksjonen

-Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Vinduer: Det er registrert slitasje og sprekker i treverk stedvis på vinduer

-Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det

er sprekker i trevirket.

-Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

-Radon: Eiendommen ligger innenfor et usikkert område i følge Radon aktsomhet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon.

-Feieluke: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

-Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

-Begge kjøkken i 2 etasje: Kjøkken er ikke ferdig montert. (leilighet mor nord). Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad (leilighet mot sør)

-Avtrekk kjøkken 2 etasje: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

-Toalettrom 1 etasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

-Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken

-El-anlegg: Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser. Det er 3 sikringsskap i boligen, et på kjøkken i 1 etasje og 2 i boden i 2 etasje. Kursoversikt registrert. Med tanke på alder, 3 forskjellige skap og løse ledninger, så anbefaler takstmann kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt gjelder kontroll, og ikke avvik fagkyndig avdekker.

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

-Utvendige vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TG3 (: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

-Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

-Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

-Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater

-Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en god del slitasje.

-Alle våtrom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Kjøkken 1 etasje: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Hull i dører og fuktmerker registrert etter en lekkende varmtvannstank/avløpsrør under kjøkkenbenken

-Avløpsrør: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

-Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Det er registrert sprekker og riss i grunnmuren. Det er registrert utsigning av masser under hjørne av såle til garasje mot elven.

Det er i tillegg utført en skadetakst etter en innbrudd/vannskade i garasje. Denne er vedlagt i prospekt.

#### **Innbo og løsøre**

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



### Hvitevarer

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

### Parkering

Det er etablert gangarealer og plasser på eiendommen, dette gir eiendommen meget gode parkeringsforhold.

### Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

I hovedsak elektrisk.

Boligen har pipe men vedovnen i 1. etasje er fjernet.

Det står også et par eldre varmpumper, effekten på disse er ukjent.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 290 000

### Kommunale avgifter

Kr 32 690

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 5 216

### Eiendomsskatt år

2024

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 95 i Drangedal

kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

1988/2115-2/31 Bestemmelse om veg  
30.06.1988

"Eier av gnr. 23, bnr. 79 kan benytte avkjørsel i rett vinkel fra FV H-256 til gnr.23, bnr. 95 (i sydvestlig hjørne) som adkomst til sin vei"

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

2002/3648-1/31 Erklæring/avtale  
20.12.2002

Dette er en avtale mellom Sagodden eiendom AS som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 23 og bnr. 79 i Drangedal (Nabo næringsbygget) og Torleif Bråtane som er hjemmelshaver til eiendommen grn. 23 og bnr. 95 i Drangedal kommune.

I avtalen er det bla. inngått at eiendommen gnr. 23 og bnr. 95 gis veirett for adkomst til/ fra sin eiendom over eiendommen gnr. 23 og bnr. 79.

Se hele avtalen i vedlegg til prospekt for mer info.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg/garasje datert 27.09.2018. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på resten av eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.09.2018.

### Vei, vann og avløp

Offentlig.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for

Sagodden, med følgende delareal: Turvei, kombinert formål, kjørevei, friluftsområde, Frisiktsone, Rasfare og Gang/sykkelvei. Se vedlagt reguleringskart. Området er i kommuneplan avsatt til Spredt boligbebyggelse og forretninger. Det er byggeforbud på 1128 kvm av tomten grunnet avstand til jernbane.

#### Adgang til utleie

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

#### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontrakt grunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmedler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtakelse. Eiendommen selges som fremvist, det vil ikke bli ryddet eller vasket utover det som allerede er gjort.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
32 250 (Dokumentavgift)  
260 (Pantattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

33 600 (Omkostninger totalt)  
48 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
51 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 323 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 338 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 341 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 33 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det

avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6500,- oppgjørshonorar kr 5000,- Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Jon Reidar Haugland  
Eiendomsmegler  
jon.reidar.haugland@aktiv.no  
Tlf: 477 15 120

#### **Ansvarlig megler**

Jon Reidar Haugland  
Eiendomsmegler  
jon.reidar.haugland@aktiv.no  
Tlf: 477 15 120

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26  
3770 Kragerø  
Tlf: 359 86 818

#### **Salgsoppgavedato**

27.02.2025





Velkommen til Krokenveien 1661!



# Innhold

Bygget er romslig og har et enormt potensial for den rette kjøperen. Med oppussing kan eiendommen forvandles etter egne ønsker og behov, og den nye eieren får en unik mulighet til å sette sitt personlige preg på både stil og funksjonalitet.

Bygget har 2 etasjer med ulikt formål

1.plan: Gang, entrè, kontor, 2 lager, vaskerom, 2 toalettrom, trapperom, kjøkken, frisør og møterom, garasje og kontor

stuer, 3 soverom, kontor, spisestue og 2 bad

2.plan: Trapperom, 3 ganger, 3 boder, 2 kjøkken, 2





# 1. etasje

Inneholder:  
Vindfang, 3 ganger, trapperom, 2 wc-rom, 3 kontor, 3 driftsrom, kjøkken og 2 lager.





# 2. etasje

Felles trapperommet i 1. etasje fører deg opp til bolig-delen i bygget. I denne etasjen finner du 2 separate boenheter på hver sin side, begge er praktisk utformet på samme plan.





# Garasje

Påbygg fra 2018

Garasjen/lager har egen inngang og består av gang, garasjerom og kontor







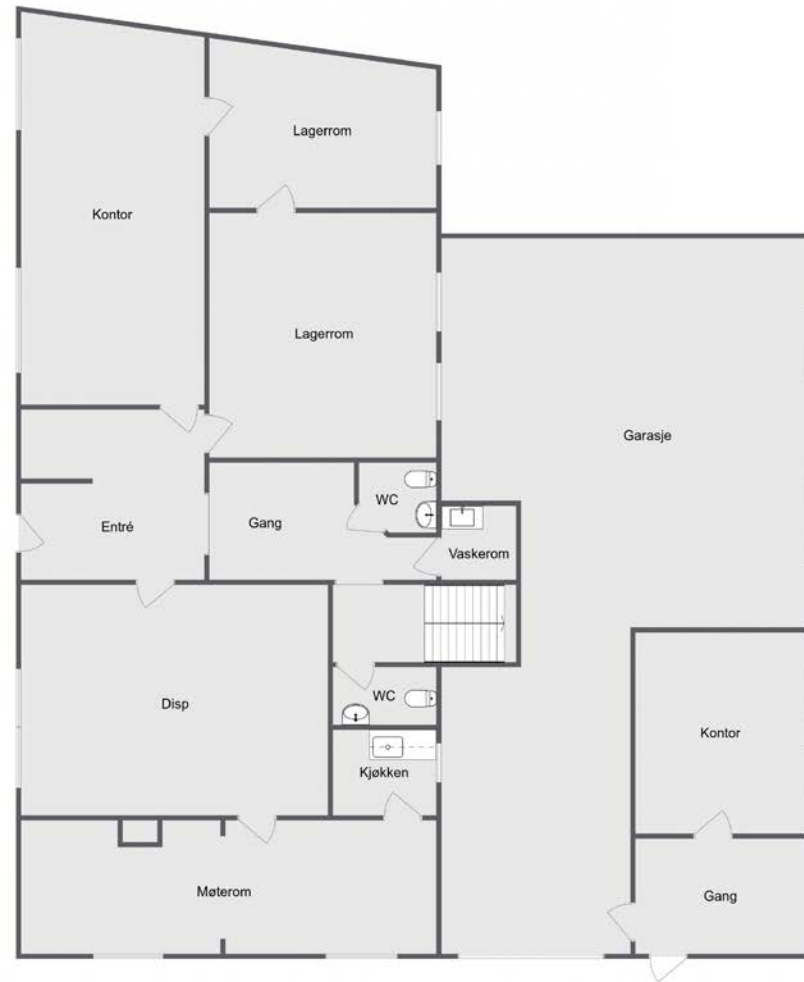


# Plantegning

## 1. etasje

Krokenveien 1661

1. Etasje



aktiv.

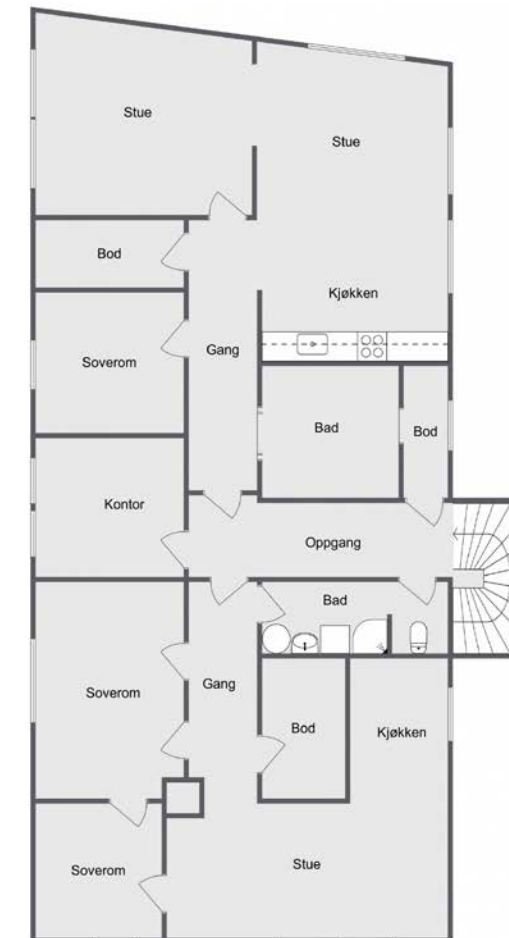
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje

Krokenveien 1661

2. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Tilstandsrapport

Annet  
Krokenveien 1661, 3760 NESLANDSVATN  
DRANGEDAL kommune  
gnr. 23, bnr. 95



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sum areal alle bygg: BRA: 389 m<sup>2</sup> BRA-i: 312 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.01.2025 Rapportdato: 27.01.2025 Oppdragsnr.: 20917-1117 Referansenummer: GT2034

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg  
Uavhengig Takstingeniør  
jacob@bjerketangen.no  
918 89 227



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Mikkel Arne Tærud for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av bygning med adresse Krokenveien 1661 i Drangedal kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med lav standard og bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til nedløp, veggkonstruksjon, vinduer, dører, etasjeskille, radon, feieluke, innvendig trapp, begge kjøkken i 2 etasje, avtrekk kjøkken 2 etasje, toalettrom 1 etasje, vannledninger, varmtvannstank, el-anlegg, drenering og utvendige vann og avløpsledninger.  
TG: 3 er gitt til takteking, takkonstruksjon, overflater, innvendige dører, alle våtrom, kjøkken 1 etasje, avløpsrør, grunnmur og fundamenter.  
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

### Annet - Byggeår: 1960

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.  
Yttervegger av betong og reisverk i tre, overflater av murpuss og stående bordkledning.  
Pulttak med takteking av takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør til garasje i tre med glassfelt.  
Isolert garasjeport.  
Inngangsdør til hovedbygningen i tre med glassfelt.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Gulv har overflater av betong, flis, laminat og belegg.  
Vegger har overflater av trepanel, synlig reisverk, betong, treplater, murvegg og tapet.  
Himling har overflater av trepanel, reisverk, himlingsplater og malte flater.

Malte glatte dører.  
Tredører med glassfelt.  
Heltre trefyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom 1 etasje:

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av trepanel.  
Himling har overflate av undersiden innvendig trapp.

Vaskekum og vaskemaskin på vaskerom.

#### Baderom 2 etasje, leiligheten mot nord:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i 2 etasje til leiligheten mot nord er revet ned til stenderverk.

#### Baderom 2 etasje, leiligheten mot sør:

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av malte flater og panel.  
Himling har overflate av panel og himlingsplater.

Vask, toalett og dusjkabinett på baderom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

#### Kjøkken 1 etasje:

Heltre skrog med glatte fronter.  
Benkeplate i stål integrert med kum.

Dette kjøkkenet er nok tiltenk som lunsjrom for frisørsalongen, så dette er et enkelt kjøkken uten hvitevarer.

#### Kjøkken 2 etasje, leiligheten mot nord:

Kjøkken i leiligheten mot nord er revet.  
Det er kun montert folierte skrog og lagt ned en laminert benkeplate.

Kjøkken må bygges opp og hvitevarer må installeres.

#### Kjøkken 2 etasje, leiligheten mot sør:

Heltre og folierte skrog, med glatte fronter.  
Laminert benkeplate og benkeplate i stål med integrert kum.  
Integrert komfyr og induksjonstopp.  
Avsatt plass til kjøleskap.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

##### Toalettrom 1 etasje:

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflater av trepanel og murvegg.  
Himling har overflate av trepanel.

Toalett og vask på toalettrom.  
Elektrisk vifte registrert.

##### Toalettrom 1 etasje:

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av malte flater og murvegg.  
Himling har overflate av malt flate.

Toalett og vask på baderom.

Det er registrert merker og slitasje på toalett og vask.  
Det er registrert manglede vannkran, kun kaldtvann på dette badet.  
Det er registrert kun naturlig luftning, avtrekk mangler.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

3 sikringsskap i bygningen.  
3 varmtvannstanker i bygningen.  
2 gamle aircondition anlegg i bygningen.  
Vannrør i kobber og plast.  
Avløpsrør i støpejern og plast.  
Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler i boligen.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

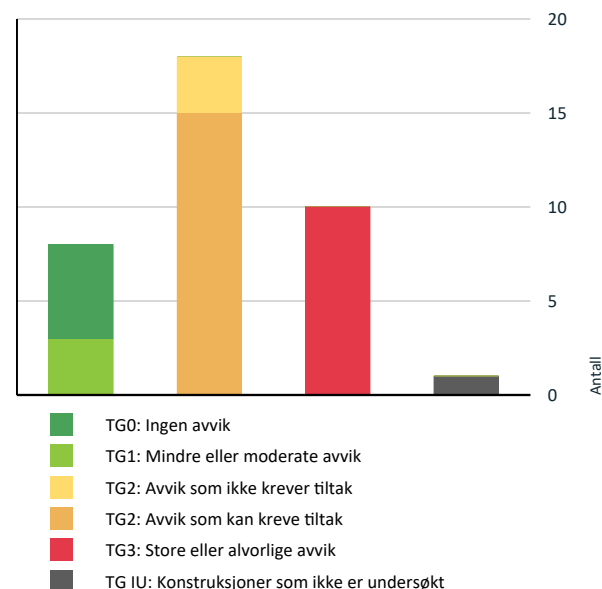
[Gå til side](#)

#### Annet

- Det foreligger ikke tegninger

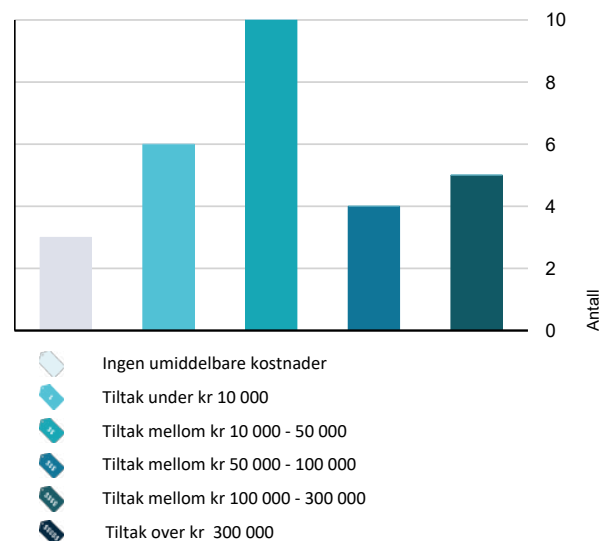
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av bygning beliggende på Gnr: 23 Bnr: 95 med adresse Krokenveien 1661 i Drangedal kommune.

### Oppsummering av avvik

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

#### Annet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ANNET



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Ambita.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

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

#### Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
2018	Tilbygg	Garasje/verksted og kontor mot sørøst bygget på i 2018.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedløp som har løsnet og slipper vann ned langs konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp må stedvis utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Løst nedløp.

### UTVENDIG

#### TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takteking av takpapp.  
Besiktiget fra stige.

Det er registrert vær/aldersslitasje, mose, fuktmerker og synlige fuktskade på himling i 2 etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Takteking må kontrolleres, konstruksjonsdeler med fuktskader må skiftes og hele eller deler av takteking må skiftes eller fornyes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilstandsrapport



Vann ledes bort fra konstruksjonen.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

1 etasje består av betongkonstruksjon med pusset overflate og murstein.  
2 etasje består av reisverk i tre med stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert maling som flasser av og riss i mur.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Overflater må fornyes og trebord med sprekker og skader må skiftes ut for TG:1.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bordkledning med sprekker og skader.



Utsnitt murvegg.



Utsnitt murvegg.

#### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Pulttak med sperrer i tre.

Det er registrert fuktmerker og nedbøyninger i himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjon må kontrolleres og det må utarbeides hvor mye som må skiftes.

Uten destruktive inngrep på befaring er det vanskelig å si hvor omfattende skaden er.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Skade på himlingsplater.

#### TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og sprekker i treverk stedvis på vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må utbedres og stedvis skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tilstandsrapport



Slitasje på vindu.



Slitasje på vindu.

### TG 2 Dører

Inngangsdør til garasje i tre med glassfelt.  
Isolert garasjeport.  
Inngangsdør til hovedbygningen i tre med glassfelt.

Dør og port til garasje er i god stand, TG:1.

Tiltak gjelder inngangsdør til hovedbygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Inngangsdør til hovedinngang står for utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Inngangsdør hovedbygning.



Inngangsdør garasje.



Garasjeport.

## INNVEDIG

### TG 3 Overflater

Overflater variere i kvalitet og materialvalg.  
Det er registrert skader og merker på overflater, og flere rom i bygningen er under renovering.

Gulv har overflater av betong, flis, laminat og belegg.  
Vegger har overflater av trepanel, synlig reisverk, betong, treplater, murvegg og tapet.  
Himling har overflater av trepanel, reisverk, himlingsplater og malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

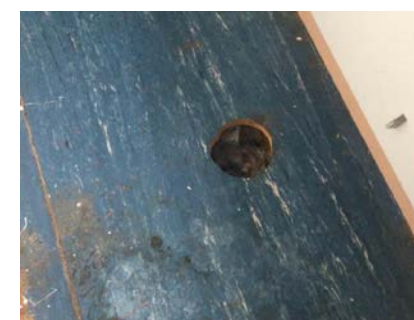
## Tilstandsrapport



Skade på himlingsplater.



Merker på vegg.



Hull i gulv.



Merker på gulv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

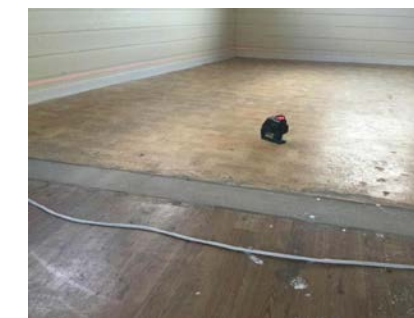
**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Målt fall på etasjeskille.

### TG 2 Radon

Eiendommen ligger innenfor et usikkert område i følge Radon aktsomhet.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger innenfor et usikkert område i følge Radon aktsomhet.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, eller utfør radon måling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Radon aktsomhet.

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er murt pipe i bygningen.  
Feieluke er lokalisert i 1 etasje.  
Ingen ildsteder i bygningen.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Feieluke.

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt trapp.



Utsnitt trapp.

### TG 3 Innvendige dører

Innerdører varierer i materiell og profil.

Malte glatte dører.  
Tredører med glassfelt.  
Heltre trefyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det er registrert løse dører, dører med slitasjeskader og dører uten dørridere.

Dører må utbedres og stedvis skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Innerdør.



Innerdør.



Innerdør.

### VÅTROM

## Tilstandsrapport

### 2 ETASJE > BAD 2

#### TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av malte flater og panel.  
Himling har overflate av panel og himlingsplater.

Vask, toalett og dusjkabinett på badrom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utsnitt badrom 2 etasje.

### 2 ETASJE > BAD 2

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2022



Hulltaking.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av trepanel.  
Himling har overflate av undersiden innvendig trapp.

Vaskekum og vaskemaskin på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utsnitt vaskerom 1 etasje.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking ikke nødvendig siden våtsone på vaskerom er mot yttervegg og rør er ført synlig på vegg.



Rør ført synlig på vegg.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell



## Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i 2 etasje til leiligheten mot nord er revet ned til stenderverk.

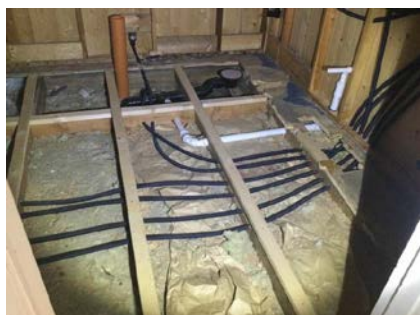
### Vurdering av avvik:

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

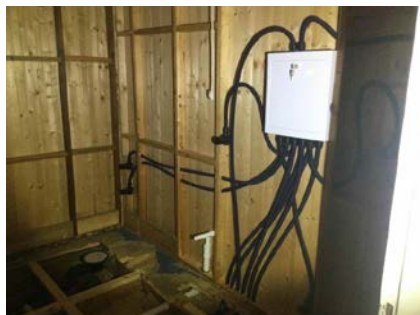
### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt bad 2 etasje.



Utsnitt bad 2 etasje.

2 ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Synlig reisverk og stenderverk på baderom siden dette er revet. Ingen tegn til fuktskader i konstruksjonen.



Synlig stenderverk.

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i leiligheten mot nord er revet. Det er kun montert folierte skrog og lagt ned en laminert benkeplate.

Kjøkken må bygges opp og hvitevarer må installeres.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkken er ikke ferdig montert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken må monteres ferdig og hvitevarer må installeres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken i leilighet mot nord i 2 etasje.

### 2 ETASJE > KJØKKEN 2

#### TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk er ikke installert. Avvik gjelder kun om kokesone blir installert.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 2 ETASJE > KJØKKEN 2

#### TG 2 Overflater og innredning

Heltre og folierte skrog, med glatte fronter. Laminert benkeplate og benkeplate i stål med integrert kum. Integrert komfyr og induksjonstopp. Avsatt plass til kjøleskap.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen skuffer som mangler front og løse hengsler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt kjøkken, leilighet mot sør 2 etasje.



Utsnitt kjøkken, leilighet mot sør 2 etasje.

### 2 ETASJE > KJØKKEN 2

#### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken. Vindu og veggventil på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende avtrekk over kokesone.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

Heltre skrog med glatte fronter. Benkeplate i stål integrert med kum.

Dette kjøkkenet er nok tiltenk som lunsjrom for frisørsalongen, så dette er et enkelt kjøkken uten hvitevarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Hull i dører og fuktmerker registrert etter en lekkende varmtvannstank/avløpsrør under kjøkkenbenken.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt kjøkken 1 etasje.



Merker på kjøkken.



Skader på kjøkken.

## Tilstandsrapport



Skader på kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.  
Dette er tilfreds da det ikke er installert en kokesone.



Naturlig luftning kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflater av trepanel og murvegg.  
Himling har overflate av trepanel.

Toalett og vask på toalettrom.  
Elektrisk vifte registrert.



Utsnitt toalettrom.

1 ETASJE > TOALETTROM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv har overflate av våtromsbelegg.  
Vegger har overflate av malte flater og murvegg.  
Himling har overflate av malt flate.

Toalett og vask på badetrom.

Det er registrert merke og slitasje på toalett og vask.  
Det er registrert manglede vannkran, kun kaldtvann på dette badet.  
Det er registrert kun naturlig luftning, avtrekk mangler.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Toalettrom må utbedres og elektrisk vifte må installeres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

## Tilstandsrapport

Noe plast rør og uferdige rørføringer i hovedbygg.  
For det meste er vannrør i kobber.

Stoppekran til vann lokalisert i garasje.

Det vil også være et kostnadsestimat rundt etablering av nye kjøkken og badetrom.

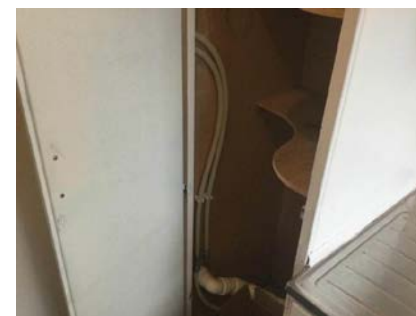
Vurdering av avvik:

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

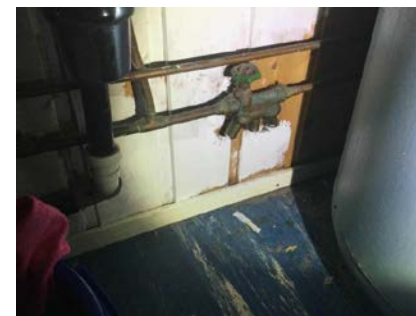
Konsekvens/tiltak

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

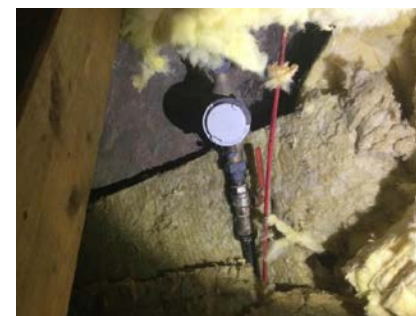
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plastrør.



Kobberrør.



Stoppekran og vannmåler.

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern og plast.  
Avløpsrør i støpejern under kjøkkenbenk i 1 etasje må kontrolleres, her er det usikkert om lekkasjevann kommer fra avløpsrør er varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

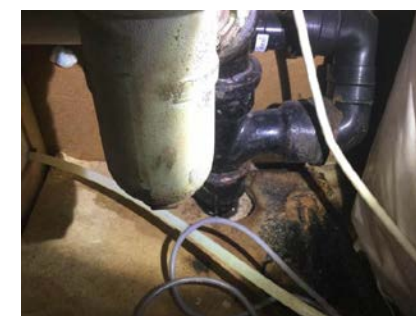
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Lekkasjevann under kjøkkenbenk 1 etasje må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avløpsrør i støpejern.



Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank



## Tilstandsrapport

Det er 3 varmtvannstanker i hovedbygningen, 2 på kjøkken i første etasje og 1 på badrom i 2 etasje i leiligheten mot sør.

En varmtvannstank er ny: TG:1.

Varmtvannstanken under kjøkkenbenken i 1 etasje står på en vannskadet sokkel, rustmerker på tanken, denne må skiftes.

Varmtvannstanken i 2 etasje er over 20 år gammel, utskifting nærmer seg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannstank under kjøkkenbenk.



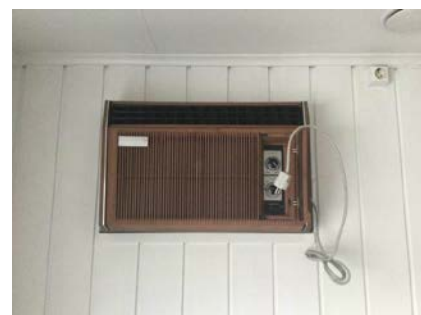
Ny varmtvannstank på kjøkken 1 etasje.



Eldre varmtvannstank på badrom 2 etasje.

### TG 1U Andre installasjoner

Det er registrert 2 eldre aircondition anlegg i hovedbygningen, disse opptar et hull i veggen på sin egen størrelse. Skal disse fjernes vil det være en kostnad med å tette åpningene.



Aircondition.



Aircondition.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser.  
Det er 3 sikringsskap i boligen, et på kjøkken i 1 etasje og 2 i boden i 2 etasje.  
Kursoversikt registrert.

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

### Spørsmål til eier

## Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Fjernavleser installert i 2017**

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

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

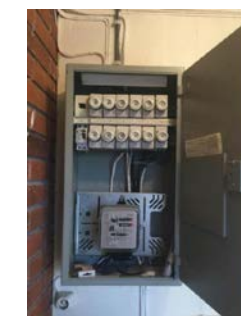
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Med tanke på alder, 3 forskjellige skap og løse ledninger, så anbefaler jeg kontroll av anlegget.**

### Generell kommentar

Kostnadsestimat gitt gjelder kontroll, og ikke avvik fagkyndig avdekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler registrert.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

## Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler.



Brannslange.



Brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser.

#### TO 2 Drenering

Drensrør i plast synlig rundt boligen fra nedløp.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TO 3 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygningen har en grunnmur i betong, uten synlig tilgang eller luftning.

Garasjen har en støpt såle i betong.

##### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i grunnmuren.

Det er registrert utsigning av masser under hjørne av såle til garasje mot elven.

##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss må utbedres.

Det må støttes opp under såle til garasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsigning av masser under såle.

## Tilstandsrapport



Riss i betong.



Riss i betong.

#### TO 0 Terrengforhold

Ingen samlinger av vann registrert på befaringdagen.

#### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ukjent, antar at de er av plast. Eier opplyser om at disse ikke er skiftet. Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

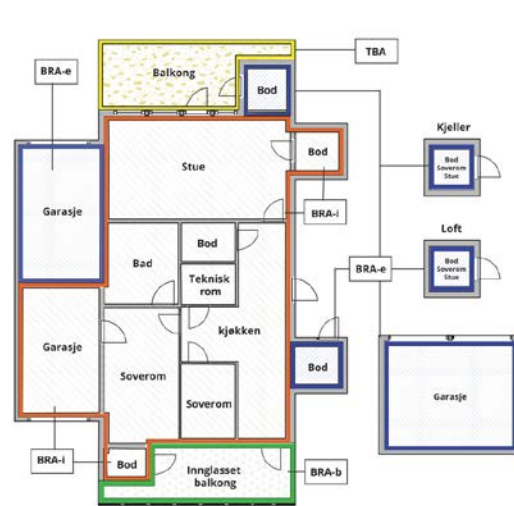
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Annet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	156	77		233	
2 etasje	156			156	
<b>SUM</b>	<b>312</b>	<b>77</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>389</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang , Entré , Kontor 2, Lager, Lager, Vaskerom , Toalettrom , Trapperom , Toalettrom 2, Kjøkken , Frisør, Møterom	Garasje , Kontor	
2 etasje	Trapperom , Gang , Gang 2, Gang 3, Bod , Bod 2, Bod 3, Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Kontor , Soverom 3, Stue 2, Spisestue , Kjøkken 2, Bad , Bad 2		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Annet	301	88

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2022	Jacob U. Ramberg	Takstmann
	Mikkel Arne Tærud	Kunde
24.1.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4016 DRANGEDAL	23	95		0	1471 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Eiet

**Adresse**  
Krokenveien 1661

**Hjemmelshaver**  
Tærud Mikkel Arne

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger godt eksponert langs Krokenveien i Drangedal kommune, med gangavstand til matbutikk og Neslandsvatn togstasjon.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Plannavn: Reguleringsplan for Sagodden.

Formål: Annet kombinert formål.

#### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er foretatt ny befaring 24.01.25 og rapport er oppdatert. Det kan være brukt bilder fra begge befaringer. Det var snø- og isdekke på denne befaringen, det er en fare for skjulte feil og avvik av snødekke.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

#### Kommuneplan

Kommuneplan Drangedal.

#### Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

#### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp hovedbygg over 2 etasjer. I 1 etasje er det lager/kontorer, rom brukt som frisørsalong og stor garasje/verksted med kontor. I 2 etasje er det 2 leiligheter, på befaringdagen er leiligheten mot nord under renovring.

Dette tilsvarer 5 mulige utleie objekter.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2021

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

#### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Ingen	4	Nei
Infoland.no	09.11.2022	Ambita.	Ingen	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Situasjonskart	09.11.2022	Kommunekart.com	Ingen	1	Nei
Tidligere rapport	22.06.2021	Tilstandsrapport utført av Ramberg Takst.	Fremvist	12	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist

og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GT2034>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Parkering og uteplass.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kragerø	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1302250003	
<b>Selger 1 navn</b>	
Mikkel Arne Tærud	
<b>Gateadresse</b>	
Krokenveien 1661	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NESLANDSVATN	3760
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Eika	
Polise/avtalnr.	
6823817	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekt rør som følge av innbrudd. Det er foretatt takst av Eika forsikring.

Initialer selger: MAT

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Boligen har ikke underetasje/kjeller. Fukt som følge av innbrudd er beskrevet i takst fra Eika forsikring.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

El-anlegget ble kontrollert av DE Energi i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

To leiligheter, tre næringsdeler, en garasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Kommunen har bekreftet at overnevnte er godkjent.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Document reference: 1302250003

Document reference: 1302250003

Initialer selger: MAT

2



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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Foreligger skaderapport fra Eika forsikring av 23.05.2024.

Filer

[00001\\_Eika Takstrappport, v8-Takst inspection-6823817 15.pdf](#)

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

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250003

Document reference: 1302250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikkel Tærud	6c7adb52424d179559873a ee717a1ba409188ec5	23.01.2025 13:23:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250003

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

# Nabolagsprofil

Krokenveien 1661 - Nabolaget Neslandsvatn - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



## Offentlig transport

Sagodden Linje 607	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	6 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min
Kristiansand Kjevik	1 t 45 min

## Skoler

Kroken skole (1-7 kl.) 88 elever, 6 klasser	8 min 0.6 km
Drangedal 10-årige skole (1-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	21 min 22.1 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	24 min 23.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	36 min 42.7 km

«Mye natur, stille, kort vei til alt.  
Trygt»



Sitat fra en lokalkjente



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100



## Opplevd trygghet

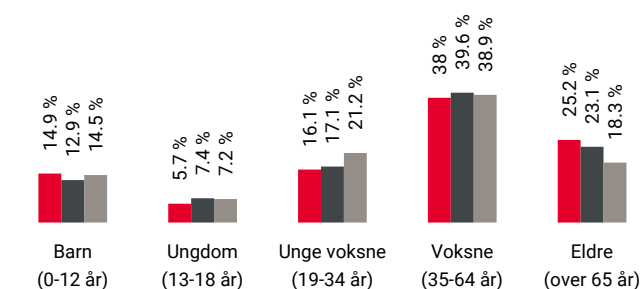
Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neslandsvatn	575	297
Drangedal kommune	4 093	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Kroken barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 0.8 km
--------------------------------------	------------------


## Dagligvare


Coop Marked Neslandsvatn Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
---	-----------------




## Primære transportmidler


 1. Egen bil



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100


 Trafikk  
Lite trafikk 91/100

 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

## Sport

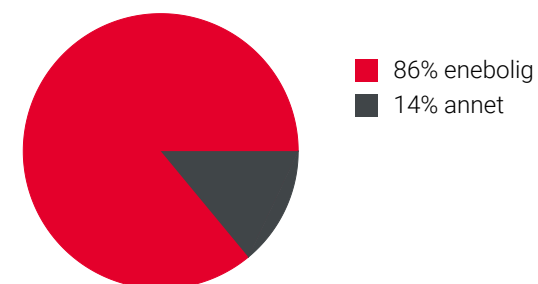
 Kroken skole  
Aktivitetshall, ballspill 10 min   
0.8 km

 Ytre vefald skole balløkke  
Ballspill 4 min   
3.5 km

 MOT Kragerø 22 min 

 Family Fitness Kragerø 27 min 

## Boligmasse

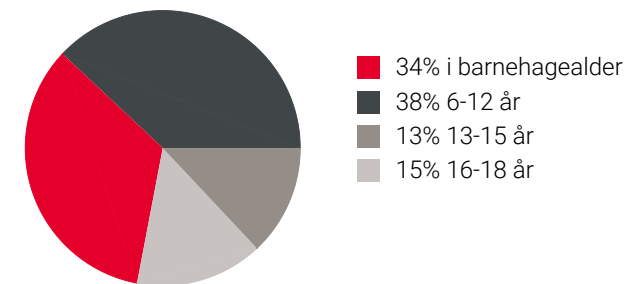


## Varer/Tjenester

 ALTI Kragerø 17 min 

 Boots apotek Sannidal 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

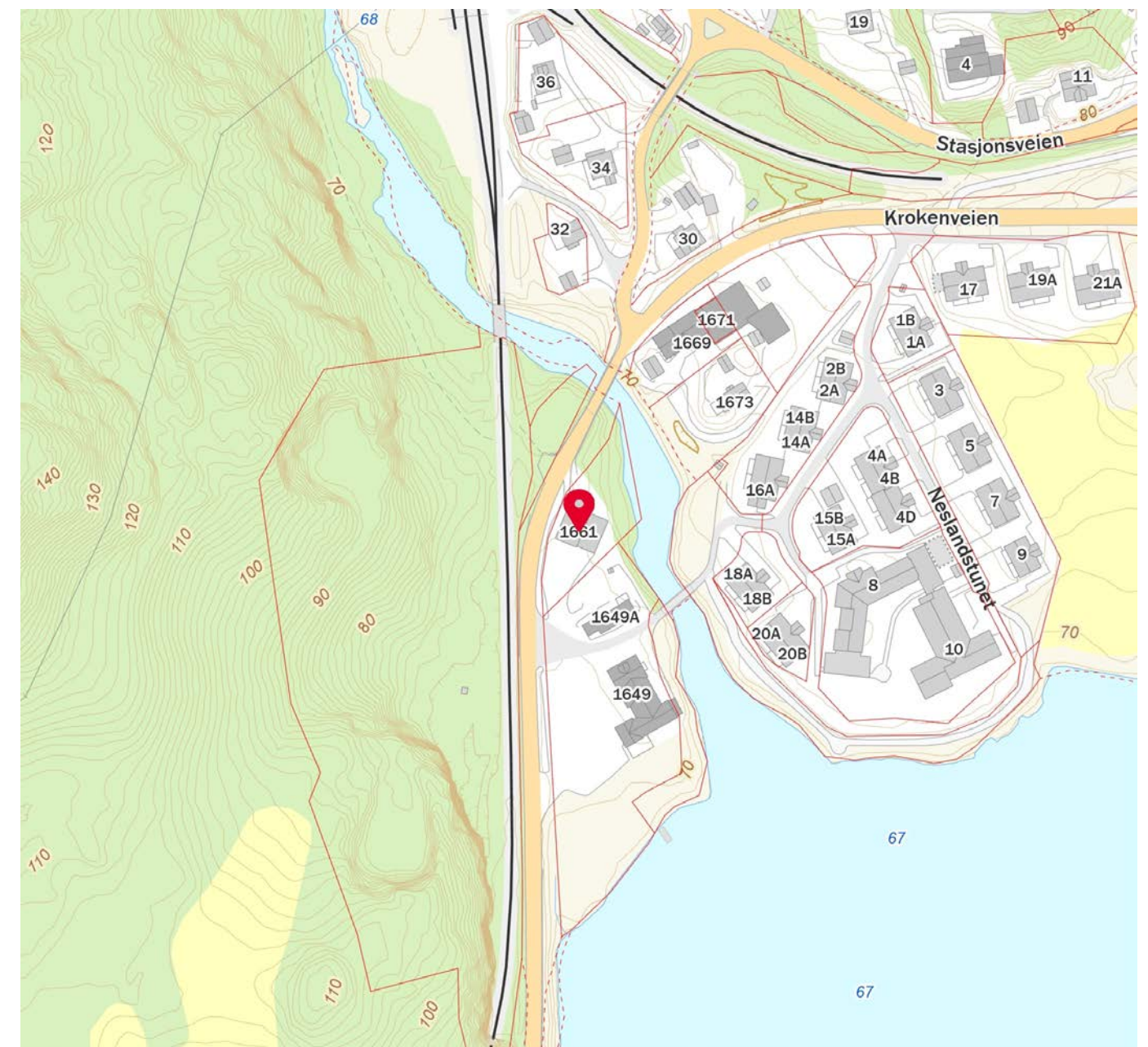
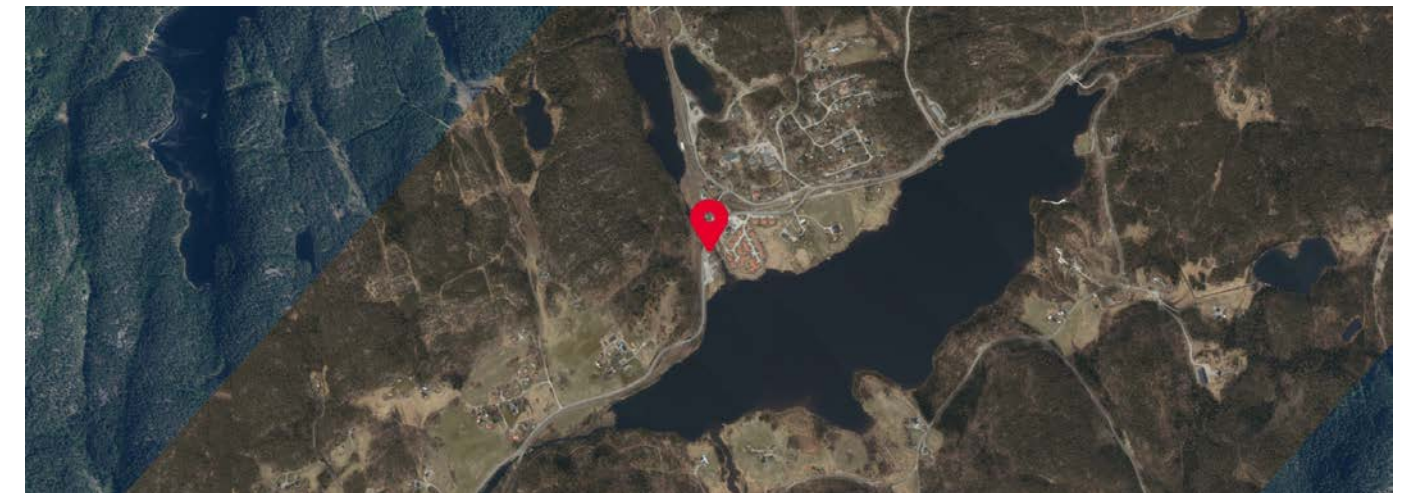


0% 44%

 Neslandsvatn  
 Drangedal kommune  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





# Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	6823817.15
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Eika Forsikring / Ole Vasaasen
Kunde / Forsikringstaker	Mikkel Arne Tærud Tærudåsen 81 2070 RÅHOLT
Skadestedets adresse	Krokenveien 1661 3760 NESLANDSVATN
Kontaktperson	Mikkel Arne Tærud (Kunde) tlf. 90969069 mikkel.taerud@icloud.com
Skadedato	08.05.2024
Besiktigelsesdato	13.05.2024



Rapporten er basert på
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Marius Hardie	Takstmann / Takstgruppen	95139898	marius.hardie@takstgruppen.as

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap
<input checked="" type="checkbox"/> Ja

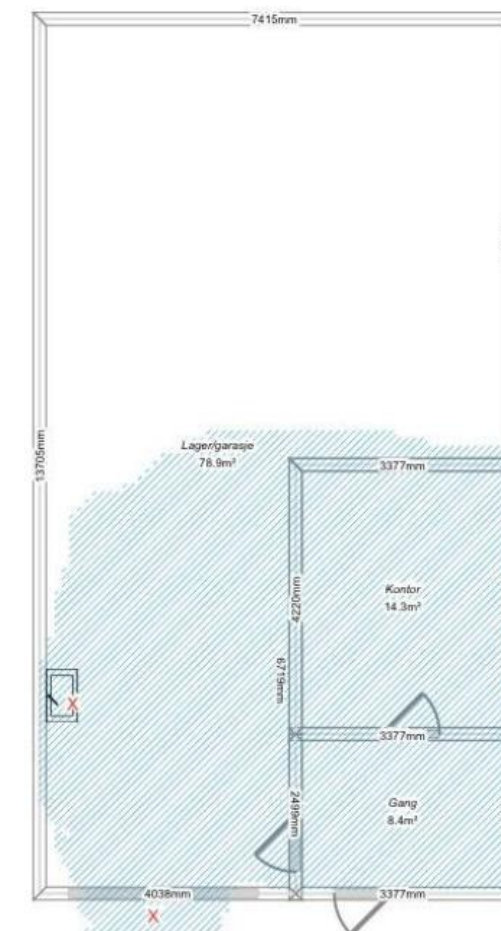
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Næringsbygg	416	1960	Tilbygg garasje med kontor del i 2018

## Øvrig informasjon om objektet

Bygningen er på 416 kvm, bygd i 1960, og inneholder tre næringsdeler i første etasje og to utleieleiligheter i andre etasje. Den ene delen i første etasje er et påbygg fra 2018 med egen inngang og garasjeport.


## Planskisse

### Etasje 1



Skisse garasje med kontor og gang i tilbygg fra 2018



Årsak til skade		
Type skade	<input checked="" type="checkbox"/> Innbrudd	
Installasjon	Kilde	Årsak
<p><b>Hva forårsaket skaden, og hvorfor?</b></p> <p><b>Skadeårsak:</b> Skadeårsak er vannlekkasje som følge av innbrudd.</p> <p><b>Hendelsesforløp:</b> Bygningen lå ute for salg vinteren 2023/24. Bygget står for tiden tomt uten leietakere, og forsikringstaker bor i Råholt som ligger ca 25 mil fra Neslandsvatn. Bygningen sto uten tilsyn i vinter 2023/24. Det var megler fra Sørmeglere som oppdaget at garasjeporter i kjelleren sto åpen.</p> <p><b>Skadeårsaksbeskrivelse:</b> Skade på bygningen som følge av innbrudd. Garasjeporten kan dyttes opp om man bruker makt. Det er kun garasjeport motoren som holder garasjeporten nede. Det er ukjent hvor lenge porten har stått oppe i vinter, men det er i en periode mellom november 2023 - februar 2024. Det var registrert temperaturer nede i - 24,5 grader i januar 2024 da garasjeporten skal ha stått oppe. Det var i tillegg mye snø i januar. I slutten av januar ble det værsmåling med + grader og mye nedbør i form av regn. Det er en liten bakke ned mot garasje porten. Snøsmelting og regnvann har kunnet renne fritt inn i garasjen da garasjeporten sto åpen. Det er også frostsprengt blandebatteri og vannrør på utslagsvasken i garasjen. Skaden er over stoppekranen. Stoppekranen er ikke skadet. Stoppekranen ligger nede i en isolert kasse. Forsikringstaker stengte vannet og tappet vannrørene før vinteren. Det ble stjålet en snøfreser fra garasjen.</p>		
		Garasje poeten var brutt opp.

Når oppstod skaden
<p>Skadedato korrekt: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> <p>Tidligere eller utviklet skade: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
Mulig regress?
<p>Ja Saken er anmeldt. Politiets saks nr: 16434717 Det er ingen mistenkte i saken.</p>
Anbefalte tiltak for å hindre senere skader
<p>Det anbefales å montere en lås på garasjeporten.</p> <p><i>Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.</i></p>
Skadeomfang
<p>Fuktskadede laminatgulv i garasje kontor. Fuktskade på mdf vegg panel i garasje kontor og gang.</p>
Reparasjonsbehov
<p><b>Riving</b></p> <p>Garasje kontor: Rive gulvlist. Rive laminatgulv og underlag. Demontere taklist. Rive mdf veggpanel. Rive veggisolasjon. Garasje gang: Rive gulvlist. Demontere taklist.</p>

Rive mdf veggpanel.  
Rive veggisolasjon.

**Tørking**

Tørk med avfukter og vifte.

**Tømrerarbeid**

Garasje kontor:  
Nye gulvlister.  
Nytt laminatgulv og underlag.  
Remontere taklister.  
Ny mdf veggpanel.  
Ny veggisolasjon.  
Garasje gang:  
Nye gulvlister.  
Remontere taklister.  
Ny mdf veggpanel.  
Ny veggisolasjon.

**Rørarbeid, utvendig**

Reperasjon av frostskafer på blandebatteri og vannrør i garasjen.

**Spesielle betingelser:**

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:  Ja  Nei

**Beboelighet**

Beboelighet: Ja

**Beskrivelse av avtale med kunde**

Forsikringstaker ønsker hjelp.

**Bilder av stedet**



Garasje port ble brutt opp. Det er kun garasjeport åpneren som holder garasjeporten nede. Det er ingen ekstra lås på garasjeporten.



Garasje port ble brutt opp. Det er kun garasjeport åpneren som holder garasjeporten nede. Det er ingen ekstra lås på garasjeporten.



Garasje.





Uisolert lager.



Garasje.



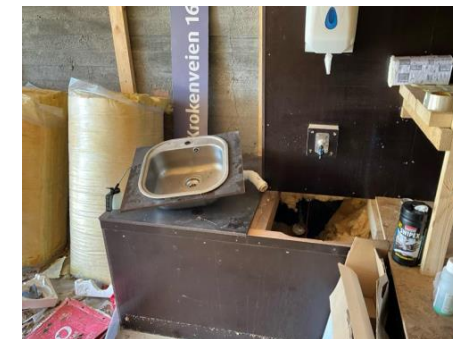
Garasje.



Garasje.



Garasje.



Utslagsvask i garasjen. Kassen som inneholder vannrør og stoppekran er isolert. Det er også en frostvakt i kassen. Forsikringstaker er usikker på om denne virker.



Frostvakt / varmekabel under utslagsvask i garasjen.



Ca 10 cm vann over gulvene i garasjen. Merker etter vannet på veggene inne i garasjen.



Ca 10 cm vann over gulvene i garasjen. Merker etter vannet på veggene inne i garasjen.



Sikringskap i garasjen.



Dør fra garasje inn til gang og kontor.



Fra gang inn til kontor i garasjen.





Garasje kontor. Vannskadet laminatgulv og mdf vegg panel.



Garasje kontor. Vannskadet laminatgulv og mdf vegg panel.



Garasje kontor. Vannskadet laminatgulv og mdf vegg panel.



Garasje kontor. Vannskadet laminatgulv og mdf vegg panel.



Inngang til 1 etg.



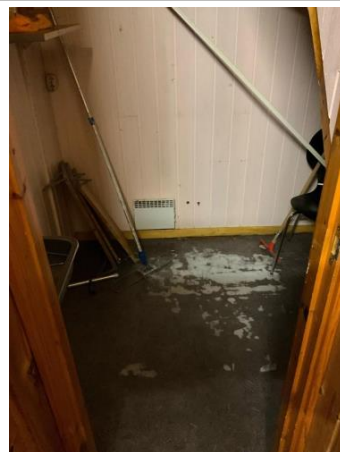
Vann har kommet ut fra feie luke på pipe. Ikke relatert til innbrudd. Fukt under belegget. Rom størrelse 2,8 x 3,6 m.



Frostsprengt blandedbatteri på wc, ikke relatert til innbrudd.



Merker etter vanninntrenging i trappegang mellom 1 og 2 etg.



Merker etter fukt under trapp i 1 etg. Ikke relatert til innbrudd.



Fasade.

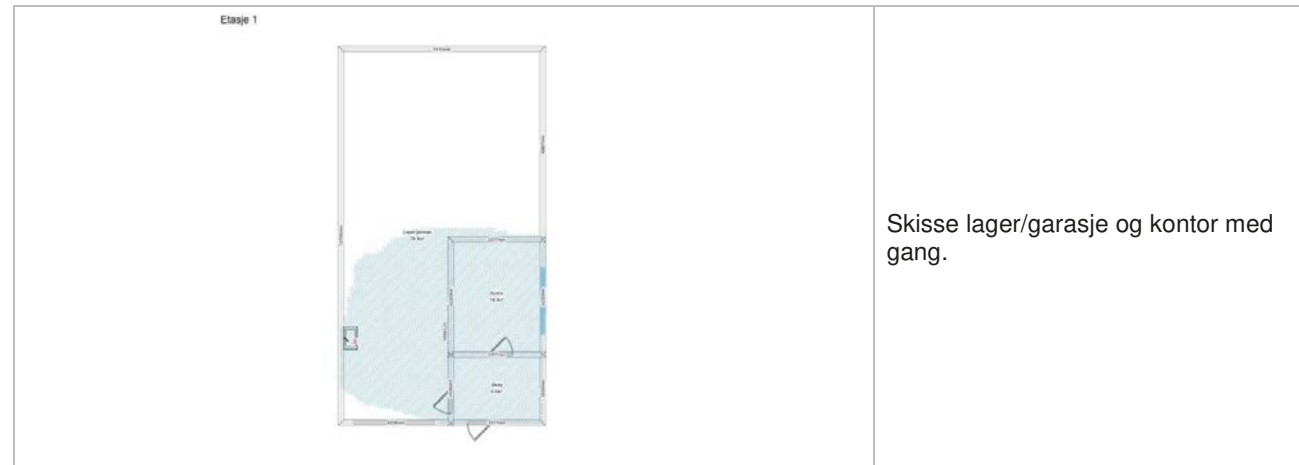


Skisse hentet fra salgs prospekt.



Skisse hentet fra salgs prospekt.





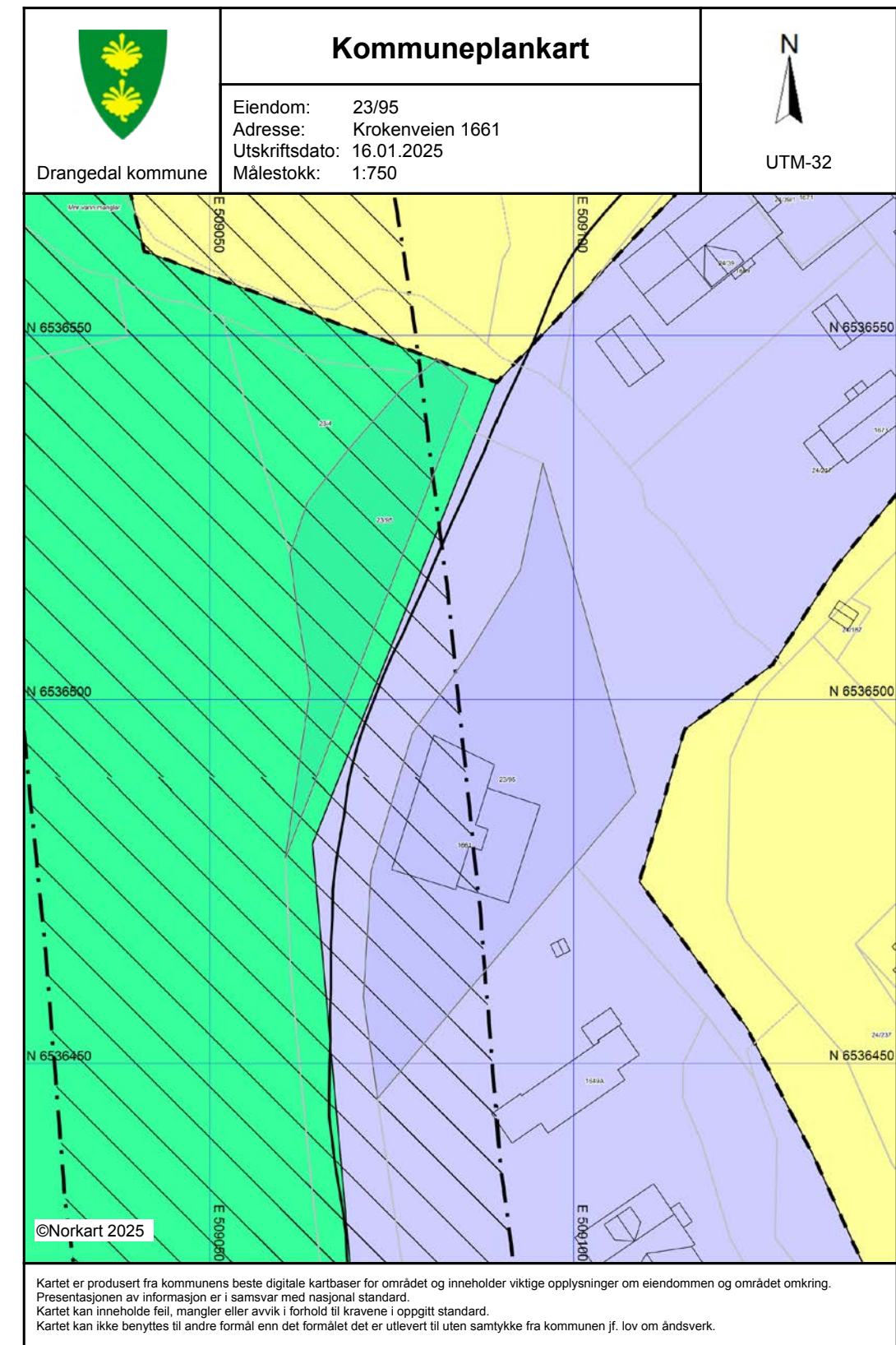
Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet, befaringsavtale, og samtale med bl.a. forsikringstaker (eller dennes representant).

Reparasjonskostnaden er kalkulert til hva det vil koste å sette bygningen tilbake til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden oppstod. Avviker skadeomfanget eller reparasjonskostnaden fra det som er beskrevet må forsikringsselskapet eller takstmann kontaktes før disse arbeidene utføres. Bli tillegg utover reparasjonsbeskrivelsen ikke meldt forsikringsselskapet eller takstmann kan erstatning for denne del av skaden ikke regnes med.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Marius Hardie  
 95139898  
 mariushardie@takstgruppen.as  
 Takstgruppen AS



## Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane o.l.
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Forretning - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende

## REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR NESLANDSVATN SENTRUM DRANGEDAL KOMMUNE

Dato for plankartet: 1.11.11

Dato for bestemmelsene: 1.11.11

### 1 § GENERELT

#### 1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg	<ul style="list-style-type: none"><li>• Boligbebyggelse 16,9 daa.</li><li>• Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse 284,2 daa.</li><li>• Boligbebyggelse – blokkbebyggelse 24,0 daa.</li><li>• Fritidsbebyggelse frittliggende 0,9 daa.</li><li>• Forretninger 8,9 daa.</li><li>• Undervisning 13,0 daa.</li><li>• Forsamlingslokale 3,2daa.</li><li>• Energianlegg 0,1 daa.</li><li>• Vannforsyningsanlegg 3,5daa.</li><li>• Øvrige kommunaltekniske anlegg 2,8 daa.</li><li>• Lekeplass 12,6 daa.</li><li>• Bolig/forretning 12,7 daa.</li><li>• Forretning/kontor/industri 8,9daa.</li></ul>
Pbl § 12-5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veg 67,5daa.</li><li>• Kjøreveg 2,5 daa.</li><li>• Fortau 0,5 daa.</li><li>• Gang/sykelveg 5,2daa.</li><li>• Gangveg 1,4 Daa.</li><li>• Annen veggrunn 5,8 daa.</li><li>• Annen veggrunn – grøntareal 14,0 daa.</li><li>• Trasé for jernbane 36,0 daa.</li><li>• Parkeringsplasser 1,8 daa.</li></ul>
Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Park 1,7 daa.</li></ul>
Pbl § 12-5.5 LNFR	<ul style="list-style-type: none"><li>• Landbruksformål 7,0 daa.</li><li>• Jordbruk 75,2 daa.</li><li>• Skogbruk 97,5 daa.</li><li>• Friluftformål 178,4 daa.</li><li>• Vern av kulturmiljø eller kulturminne 0,9 daa.</li></ul>
Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	<ul style="list-style-type: none"><li>• Friluftsområde 149,8 daa.</li></ul>
Pbl § 12-6 Hensynssoner	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sikringsone frisikt.</li><li>• Høyspenningsanlegg.</li><li>• Bevaring kulturmiljø.</li></ul>



Området er vist på plan i målestokk 1:2000  
Totalt areal som reguleres er 1037,5 daa.

## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en videre utvikling av Neslandsvatn sentrum.

## 2 § FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Krav til planen

- 1) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500. Kartet skal vise ny bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Kartet skal angi eventuelle forstøtningsmurer og gjerder. Plassering av adkomst og garasje skal vises, selv om ikke garasjen skal bygges samtidig. I tillegg skal planen vise tomtegrense, adkomst, veier, parkeringsplasser, lagerplass, lasteareal, VA- ledninger, grøntareal og terrenginngrep med høydeangivelser.
- 2) Det skal legges vekt på en enhetlig utforming av bebyggelsen. Kommunen skal se til at bygningen og konstruksjoners utforming, materiale og farger harmonerer med de omkringliggende omgivelsene. Skjemmende farger kan kreves endret.
- 3) Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivarettatt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Ubebygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 4) Lagerplass og avfallscontainer m.m. skal plasseres og skjermes på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Det tillates ikke utelagring uten tilstrekkelig skjerming for innsyn.
- 5) Parabolantennor og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.
- 6) Ved utforming av arealer for allmennheten skal prinsippet for universell utforming ligge til grunn i henhold til krav i teknisk forskrift.
- 7) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelse.

### 2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger skal avkjøring, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning være opparbeidet for det enkelte utbyggingsområde. Gang- og sykkelveger skal etableres samtidig med utvidelse av forretningsareal i sentrum.
- 2) Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg i Havna og undervisningsområde skal avkjørselen fra fylkesveg 256 være utbedret i henhold til godkjent detaljplan.
- 3) Før brukstillatelse gis for forretning og kombinert bolig/forretning skal parkeringsplasser og område for renovasjon og postkasse stativ være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for bygninger i forretningsområder og Tjennåsen, skal infrastruktur med ny avkjøring fra riksvegen være etablert. Likeledes skal godkjent lekeplass være opparbeidet og tekniske anlegg for vann og avløp være i drift.
- 4) Utomhus areal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med øvrige tiltak på den enkelte tomt.
- 5) Tomter som har for liten sikkerhetsavstand til høgspennledning kan ikke bebygges før linjen er lagt i ned i bakken.

### 2.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse skal Grenlandsstandardens krav til byggesøknad være oppfylt.

## 2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling i henhold til kravene i teknisk forskrift.

## 2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

## 3 § REGULERINGSFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse BK.

Reguleringsområde omfatter boligområder BK Totalt areal 16,9 daa.

- 1) Innenfor området kan det oppføres eneboliger og leilighetsbygg.
- 2) Tillatt utnyttelse av tomtene er for område BYA = 25%.
- 3) Boligbebyggelsen skal oppføres og plasseres i henhold til pbl. §29-4. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 4) Boligene skal ha en dempet og harmonisk material og fargebruk, og innordne seg eksisterende bebyggelse. Boliger med sokkeletasje skal i hovedsak ha samme fasadekledning som huset for øvrig.
- 5) Byggegrense til senterlinje hovedvei gjennom området er 15 meter og 10 meter for interne boligveier. Byggegrenser i henhold til plankart.
- 6) Garasjer kan etter søknad settes opp innenfor byggegrensen.
- 7) Det skal være to oppstillingsplasser for bil til hver boenhet. Garasje skal være tilpasset boligene i materialvalg, form og farge. Garasje under 50 m2 kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter.

### 3.2 Frittliggende småhusbebyggelse BF.

Reguleringsområde omfatter boligområder med frittliggende Totalt areal 284,2 daa.

- 1) Tillatt utnyttelse av tomtene er for område BYA = 25 %. For feltene under er utnyttelse for Løbbedalen definert til BRA=300 m2

Boligområde	Tomt	Tomtestørrelse	Tillatt bebygd areal pr. tomt
Havna	B1- B6 ++	1,0daa	BYA = 25 %
Løbbedalen	B1 - B17	1,5daa	BRA = 300m2
	B18 - B30	5,0daa	BRA = 300m2
	B31- B32	1,0daa	BYA = 25 %
Tjennåsen	B1-B13	1,5daa	BYA = 25 %

- 2) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Det skal være plass til garasje, samt plass for oppstilling av 2 biler på hver tomt. I tillegg en ekstra plass dersom det bygges sokkelleilighet. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge. Garasje inntil 50 m2 kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter.
- 5) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

- 6) Byggegrense til senterlinje fylkesveg 256 er 15 meter, 15 til hovedveier gjennom området (veien til skolen/veien til Lundtveit/veien til Løbbedalen) og 10 meter for interne boligveier. Byggegrenser i henhold til plankart.

### 3.3 Blokkbebyggelse BB.

Reguleringsområde omfatter leilighetsbygg og blokkbebyggelse. Totalt areal 24,0 daa.

- 1) Tillatt utnyttelse av tomtene er BYA= 35 %.
- 2) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Området skal ha tilstrekkelig parkeringsplasser til å dekke et samlet behov for parkering og ikke mindre en 2 plasser pr. boenhet.
- 5) Byggegrense til senterlinje riksveg er 15 meter, 10 meter for interne veier og 15 meter for hovedveiene gjennom området. Byggegrenser i henhold til plankart.
- 6) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- 7) Garasje inntil 50 m2 kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med veggen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter
- 8) Det kan ikke settes opp bygg med overkant gulv lågere enn kotehøyde 71,5 m.o.h.
- 9) Før igangsetting av byggarbeider må det utføres grunnundersøkelser.
- 10) Det er tillatt med begrenset areal til næringsvirksomhet som frisørsalong, hjemmekontor etc. i tilknytning til boligene. Maks BRA= 100 m2
- 11) Byggegrense til Neslandsvatnet er avgrenset av friluftsområdet.

### 3.4 Fritidsbebyggelse frittliggende FF.

Reguleringsområde omfatter to eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Totalt areal = 0,9 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse BRA= 150 m2.
- 2) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 5) Byggegrense til senterlinje fylkesveg 256 er 15 meter.

### 3.5 Forretninger

Det er avsatt tre områder til forretning. Totalt areal = 8,9 daa.

- 1) Områdene kan bebygges med forretningsbygg.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.
- 4) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 50 %.
- 5) Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m2 forretningsareal. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering.
- 7) Byggegrense til senterlinje fv 256 er 15 meter og 15 meter mot hovedveiene innenfor området.

### 3.6 Undervisning

Arealet omfatter det området som tilhører Kroken skole og barnehage, areal = 13,0 daa.

1. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA = 25 %.
2. Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel.
3. Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.

### 3.7 Forsamlingslokale

Arealet omfatter to områder, Kulturstua og Sion. Totalt areal = 3,2 daa.

1. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA = 25 %.
2. Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
3. Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.

### 3.8 Energianlegg

Arealet er avsatt til transformatorstasjoner. Areal = 0,1 daa.

### 3.9 Vannforsyningsanlegg

Det er avsatt område for vannforsyningsanlegg. Areal = 3,5 daa.

### 3.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Område avsatt til kommunalt renseanlegg. Areal = 2,8 daa.

### 3.11 Lekeplass

Det er avsatt tre områder til lekeplass, totalt areal 12,6 daa.

- 1) Ballplass kan etableres innenfor lekearealet og det kan settes opp leikeapparater og lekestue.
- 2) Bygninger og utstyr som er relatert til lek er tillatt.

### 3.12 Bolig/forretning B/F.

Kombinert formål B/F kan benyttes til bolig og forretning. Totalt areal 12,7 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 50 %.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 11 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel.
- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk utforming og bygningsmassen skal tilpasse seg småhusbebyggelsen i område.
- 4) Byggegrense til senterlinje fv 256 er 15 meter og 15 meter mot hovedveiene innenfor området. Bygg kan oppføres i nabogrense når branntekniske krav er ivarettatt på den enkelte eiendom.
- 5) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m2 forretningsareal. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering. Det skal være totalt 2 parkeringsplasser pr. leilighet. Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennes av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt uten lys skal tilpasses i form og farge med mest mulig ensartet utforming for hele området
- 7) Tak skal sikres med snøfangere dersom snørras kan skade personer.
- 8) Boliger er ikke tillatt i første etasje.
- 9) En tredjedel av leilighetene skal ha universell utforming.

### 3.13 Forretning/kontor/industri F/K/I

Området F/K/I kan bebygges med forretning, kontor og industribygg. Totalt areal 8,9 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 25 %.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.



- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk utforming og bygningsmassen skal tilpasse seg småhusbebyggelsen i område.
- 4) Byggegrense 15 meter til senterlinje mot hovedveiene innenfor området.
- 5) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m<sup>2</sup> forretningsareal og 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> kontor-, og industriarealer. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering. Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennes av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt uten lys skal tilpasses i form og farge med mest mulig ensartet utforming for hele området.
- 7) Piper, ventilasjon og andre nødvendige oppbygg for tekniske anlegg skal samles og ordnes slik at de ikke virker skjemmende.
- 8) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade personer.

#### 4 § REGULERINGSFORMÅL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveg, fortau, g/s-veg, annet vegeareal, jernbane og parkeringsplass. Totalareal = 135,9 daa.

##### 4.1 Kjøreveg

Trafikkområde omfatter Fylkesveg 256 og kjøreveier innenfor området Totalt areal = 67,5 daa.

1. Avkjørsler skal utformes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
2. Frisiktsoner er inntegnet på planen for den enkelte avkjørsel/kryss og tekst påført plankart. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.
3. Alle skjæringer, fyllinger og rabatter kles med jordmasser og beplantes.
4. Fylkesveien er regulert med bredde-6,5 meter og 5 meter annet vegareal.
5. Kommunale vegger er regulert med bredde 6 meter for kl2 og reguleringsbredde 10 meter. Vegklasse 3 har vegbredde 4 meter og reguleringsbredde 8 meter. Vegger bygges ut i henhold til standard for landbruksveier kl 2 til Jernbanestasjon, skolen/Havna og til Kåsaområdet. Øvrige vegger i boligfelt utføres i henhold til vegklasse 3.
6. Skjæringer og fyllinger kan legges på tilstøtende formål.

##### 4.2 Fortau

Langs kjøreveien mot Havna, fra krysset ved fv 256 og forbi skolen, er det lagt inn fortau på den vestre siden av veien. Totalt areal = 0,5 daa.

1. Fortau er regulert med bredde 2,75 meter og i henhold til detaljplan for veg med gangareal.

##### 4.3 Gang/sykkelveg

Arealet omfatter gang/sykkelvei på gammel jernbanetrase langs fv 256. Areal 5,2 daa.

1. Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3,5 meter og reguleringsbredde 6 meter.

##### 4.4 Gangveg

Arealet omfatter gangveier i området. Totalt areal = 1,4 daa.

Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3,5 meter.

##### 4.5 Annen veggrunn og annen veggrunn– grøntareal

Arealet omfatter område langs riksvei 256 og langs gang-/sykkelvei og hovedveiene gjennom området. Totalt areal = 5,8+14,0 daa.

1. Innenfor området definert som sentrum er det tillatt med gatebelysning og gatemøblering som gir et sentrumspreget.

##### 4.6 Trasé for jernbane

Arealet omfatter jernbanespor, stasjonsområde og områdene rundt disse.

Totalt areal = 36,0 daa. Området benyttes i henhold til jernbaneloven og er unntatt behandling etter planloven.

##### 4.7 Parkeringsplasser

Arealet omfatter parkeringen ved skole og barnehage, areal 1,8 daa.

Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser tilpasset HC.

#### 5 § REGULERINGSFORMÅL GRØNNSTRUKTUR

##### 5.1 Park

Arealet omfatter et område ved Tjennåsen på 1,7 daa.

Innenfor området er det ikke tillatt utført tiltak med mindre de er til felles bruk som sittegrupper eller utstyr for trivselstiltak.

Kulturminne innenfor arealet må sikres ved utbygging og bruk av området i henhold til føringer fra de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

#### 6 § REGULERINGSFORMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

##### 6.1 Landbruksformål

Arealet omfatter landbruksområder 7,0 daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

##### 6.2 Jordbruk

Arealet omfatter jordbruksområder 75,2 daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

##### 6.3 Skogbruk

Arealet omfatter skogbruksområder 97,5 daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

##### 6.4 Friluftformål

Det er avsatt områder på til sammen 178,4 daa til friluftformål.

- 1) Innenfor området er det ikke tillatt utført tiltak med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 2) Ved etablering av grillplasser og i områder avsatt til friluftformål skal det være tilgjengelig avfallsbokser.
- 3) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.

##### 6.5 Vern av kulturmiljø eller kulturminne

På det ene området ligger det to kullgroper (id 120476, og 120478) som er avmerka på plankartet. Ved parkområde er det i tillegg en kullgrop med id 146533. Kullgropene er freda etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig å skjemme automatisk freda kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).



**7 § REGULERINGSFORMÅL  
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

**7.1 Friluftsområde**

- 1) Område innbefatter et område av Neslandsvatn Areal 149,8 daa.
- 2) Områdene kan tilrettelegges med tiltak for badeaktivitet og annet som fremmer allmennhetens frie bruk. Før tiltak igangsettes skal anlegget godkjennes av kommunen.

**8 § REGULERINGSFORMÅL  
HENSYNSSONER**

- 1) **Sikringssone frisikt.**  
Det er avsatt felt til frisikt ved avkjøringene til Fylkesvegen.
- 2) **Høyspenningsanlegg.**  
Høyspenningsanlegg som går over området er regulert som faresone. Sikkerhetssone for kraftgaten er 12 meter.
- 3) **Bevaring kulturmiljø.**  
Innenfor hensynssone med bevaring kulturmiljø ligger det 3 kullgroper (id 120476, 120478 og 146533) som er avmerka på plankartet.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 18/02147-6	<b>Dato</b> 09.09.2021
-------------------	-------------------------------	---------------------------

**Gbnr 23/95 Ferdigattest**

etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10

Tillatelse gitt i vedtak	Sak nr.	Dato:27.09.2018
Gårds- og bruksnummer	23/95	
Byggested (adresse)	Krokenveien 1661	
Tiltakets type	Garasje	
Tiltaks art	Tilbygg-garasje	
Bruksareal (BRA)	98,5m <sup>2</sup>	Bygningsnummer:165493605
Tilknyttet offentlig vann/avløp:		

På bakgrunn av mottatt kontrollokumentasjon gis det i medhold av pbl. § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.  
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Mona Stenberg Straume  
Rådgiver  
+47 35 99 70 40

*Brevet er godkjent elektronisk.*

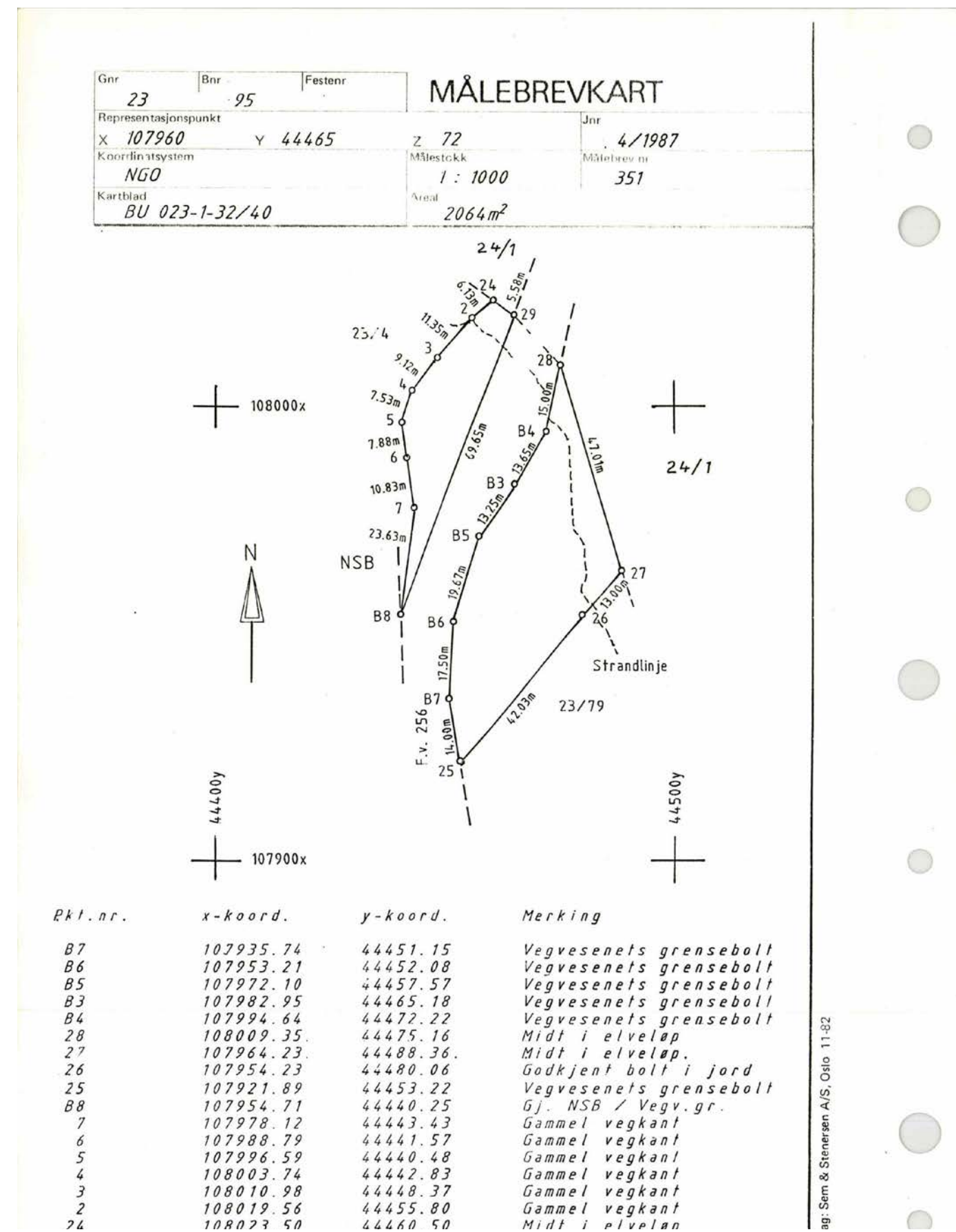
**Mottakere:** Kenneth Gare, Krokenveien 667, 3760 NESLANDSVATN  
Omadi Eiendom ANS, Ulverudgata 13, 3057 SOLBERGELVA

<b>Postadresse</b> Drangedal kommune Gudbrandsveien 7 3750 Drangedal	<b>Besøksadresse</b> Gudbrandsveien 7 3750 DRANGEDAL www.drangedal.kommune.no	<b>Telefon:</b>  <b>Epost:</b>
---	--	--------------------------------------

Bankgiro: 2635 07 00284  
Org.nr.: 933277461



Kommune <b>Drangedal</b>		<b>MÅLEBREV</b> uten grensejustering med grensejustering	
		J.nr. 4/1987	
		Målebrev nr. 351	
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
<b>Målebrev over</b>			
Eiendom	Gnr. 23	Bnr. 95	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Elverom		
Areal	2064 m <sup>2</sup>		
Dagbokstempel <b>DAGBOKFØRT</b> 30 JUN 88 02114 SCRENSKRIVEREN I KRAGERØ			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	2. desember 1987		
Rekvirent	Vest-Telemark næringsbygg		
Bestyrer	Håvard Hagen		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 23, bnr. 79.		
<b>Underskrift</b>			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Drangedal	21.06.88	<i>Quinnar Tjønn</i>	<i>Håvard Hagen</i>
<b>Tinglysing</b>			
Dagbokstempel	Tinglystingsstempel		
<i>[Signature]</i>			
<b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>			



TINGLYST  
20 DES. 2002  
KRAGERØ TINGRETT  
DAGBOKNR. 3648

**AVTALE**

Mellom SAGODDEN EIENDOM AS, som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 23 bnr. 79 i Drangedal og TORLEIF BRÁTANE som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 23 bnr. 95 i Drangedal er i dag inngått slik avtale:


- Eiendommen gnr. 23 bnr. 95 gis veirett for adkomst til/fra sin eiendom over eiendommen gnr. 23 bnr. 79.
- Torleif Brátane besørger og bekoster planering av vei videre i sving inn til egen eiendom inkl. nødvendig grøft/stikkgrøft og at den siste halve meteren mot Sagoddens asfalt belegges med asfalt, samt at den får en viss skråning fra Sagoddens asfaltkant. Arbeidet skal utføres av kvalifiserte/godkjente fagfolk.
- Nærværende avtale skal ikke innebære noen begrensning i Sagoddens bruk av området ved sitt gamle kioskbygg til vedlikeholdsarbeid o.l., eller ved evt. utbygging av bygget som er tenkt i bakkant (ikke på ender), eller trafikk til Sagoddens områder.
- Sagodden skal brøyte og vedlikeholde felles avkjøring.
- Dersom bygg- og anleggstrafikk fra/til Torleif Brátanes eiendom skulle medføre tilgrising eller skader på Sagoddens eiendom, så skal Brátanes eiendom rengjøre/erstatte dette.
- For nærværende avtale betaler Torleif Brátane et engangsvederlag stort kr. 60.000,- -kronersekstitusen 00/100- til Sagodden når han mottar oppgjør for salg av sin eiendom gnr. 23 bnr. 95.
- Avtalen tinglyses på gnr. 23 bnr. 79 for Torleif Brátanes regning.
- Denne avtale i 2 -to- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett.

Kragerø, den 19/11-02                      Neslandsvatn, den 28.11.02

*Oleif Bråten* .....                      *Torleif Brátane* .....

for Sagodden Eiendom AS                      Torleif Brátane

*Monje Kjetil*  
*Helkon Eide*




## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



# Boligkjøperforsikring

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtagelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerekjede.



## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 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 eiendoms-megling § 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Krokenveien 1661  
3760 NESLANDSVATN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Jon Reidar Haugland

**Telefon:** 477 15 120  
**E-post:** jon.reidar.haugland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre